

અસ્વીકરણ: સ્થાનિક ભાષામાં અનુવાદિત આ ચુકાદા/હુકમનો હેતુ પક્ષકારોને તેમની ભાષામાં જાણકારી ઉપલબ્ધ કરાવવા માત્રનો છે અને તેનો અન્યથા ઉપયોગ થઈ શકશે નહિ. અન્ય તમામ વ્યવહારિક તેમજ સરકારી ઉદ્દેશો માટે મૂળ અંગ્રેજી ચુકાદો/હુકમ જ પ્રમાણિત અને માન્ય રહેશે.

DISCLAIMER: The translated judgement in vernacular language is meant for the restricted use of the litigant to understand it in his/her language and may not be used for any other purpose. For all practical and official purposes, the English version of the judgement shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.

=====

મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ ગ્રેટર મુંબઈ એન્ડ એન.આર.

વિરુદ્ધ

કમલા મિલ્સ લિ.

જુલાઈ ૧૧, ૨૦૦૩

[રૂમા પાલ અને બી.એન. શ્રીકૃષ્ણ, ન્યાયાધીશો.

મુંબઈ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એક્ટ; કલમ ૧૫૪(૧):મિલકત વેરો—નવી
ઈમારત બાંધતા પહેલા જૂની ઈમારત તોડી પાડ્યા પછી કરપાત્ર મૂલ્યનું
મુલ્યાંકન—કરપાત્ર મૂલ્ય—માપદંડ—નિર્ધારણ—રાષ્ટ્રીય:કરપાત્ર મૂલ્ય
પ્રમાણભૂત ભાડા સુધી મર્યાદિત છે—પ્રમાણભૂત ભાડા કરતાં વધુ

ભાડું/લાયસન્સ ફી ગેરકાયદેસર છે-આ કાયદામાં ન તો કોઈ ચોક્કસ કલમ છે કે ન તો કોઈ બિન-અવરોધક કલમ છે કે ન તો કરપાત્ર મૂલ્યની ગણતરી કરવાની રીત નક્કી કરવામાં આવી છે, તેથી તેને ભાડા નિયંત્રણ કાયદાની સંબંધિત જોગવાઈ-બોમ્બે ભાડા નિયંત્રણ અધિનિયમ-કલમ ૨(૩)(જી), ૫(૧૦) અને ૭ મુજબ નક્કી કરવું પડશે.

કમિશનર દ્વારા નક્કી કરાયેલ કરપાત્ર મૂલ્ય સામે વાંધો ઉઠાવતી વખતે પ્રમાણભૂત ભાડું શું હતું તે સાબિત કરવાનો બોજો - હંમેશા આકારણી કરનાર પર રહેલો - પક્ષકારોનું ધ્યાન મુખ્ય મુદ્દા પર કેન્દ્રિત નથી - સંબંધિત સામગ્રી રજૂ કરવામાં નિષ્ફળતા - ન્યાયના હિતમાં, પ્રતિવાદીને કાયદા હેઠળ તેના પર મૂકવામાં આવેલા બોજને દૂર કરવાની તક આપ્યા પછી મુદ્દા પર પુનર્વિચાર કરવો.

અભ્યાસ અને પ્રક્રિયા:અપીલ—નવી ગ્રાઉન્ડ ઊભી કરવી— રાખવામાં આવ્યું:સામાન્ય રીતે જ્યારે વ્યાપક પરિણામો ઊભા થઈ શકે ત્યારે મંજૂરી આપવામાં આવતી નથી-જો કે, નક્કર ન્યાય માટે ખાસ કરીને જ્યારે તે વિરોધી પક્ષને પૂર્વગ્રહનું કારણ ન બને ત્યારે કડક નિયમની અવગણના કરવાની જરૂર છે.

શબ્દો અને શબ્દસમૂહો:

“પ્રમાણભૂત ભાડું”, ‘વેરાપાત્ર મૂલ્ય’ અને ‘કાલ્પનિક ભાડૂત’—મુંબઈ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એક્ટના સંદર્ભમાં અર્થ.

પ્રતિવાદી-આકારણી કરનાર, એક કંપનીએ, ઇમારતોના કેટલાક જૂના માળખાને તોડી પાડ્યા હતા અને તેના પર નવી ઇમારત સંકુલના નિર્માણ માટે સંબંધિત સત્તાધિકારી પાસેથી યોજનાઓ મંજૂર કરાવી હતી. અપીલકર્તા-કોર્પોરેશને કર આકારણી માટે સમગ્ર જમીનને બાંધકામ હેઠળની જમીન તરીકે ગણી હતી અને તે મુજબ તેના દરપાત્ર મૂલ્યમાં સુધારો કરવાનો પ્રસ્તાવ મૂક્યો હતો. પ્રતિવાદીએ કરપાત્ર મૂલ્યમાં સુધારાની દરખાસ્ત સામે વાંધો ઉઠાવ્યો હતો. સક્ષમ અધિકારીએ વાંધાઓને ધ્યાનમાં લઈને જમીનનું કરપાત્ર મૂલ્ય ઘટાડ્યું હતું. પ્રતિવાદી-આકારણી કરનારે કરપાત્ર મૂલ્યમાં વધુ ઘટાડા માટે અપીલ દાખલ કરી હતી. નાના કારણોની અદાલત દ્વારા કરપાત્ર મૂલ્યમાં વધુ સુધારો કરીને અપીલને મંજૂરી આપવામાં આવી હતી. પીડિત, અપીલકર્તા-કોર્પોરેશને અપીલ દાખલ કરી હતી, જેને હાઈકોર્ટે ફગાવી દીધી હતી. તેથી, વર્તમાન અપીલ.

અપીલકર્તા માટે એવો દાવો કરવામાં આવ્યો હતો કે મકાનનું પ્રથમ વખત મૂલ્યાંકન કરવામાં આવ્યું હોવાથી, ‘કોન્ટ્રાક્ટર મેથડ’ના આધારે કરપાત્ર મૂલ્યનું

આકલન કરવું પડ્યું હતું; કરપાત્ર મૂલ્યની ગણતરી કરતી વખતે મકાનના વાસ્તવિક ભાડા મૂલ્યને ધ્યાનમાં લેવામાં આવ્યું હતું; મકાનના અમુક ભાગને ભાડૂતોને અમુક રકમમાં આપવા/તબદીલ કરવાના તથ્યો અપીલમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા ન હતા; ધ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ ગ્રેટર બોમ્બે વિરુદ્ધ મિસિસ પોલીકેમ લિમિટેડ, [૧૯૭૪] ૨ SCC ૧૯૮ના કેસમાં સુપ્રીમ કોર્ટે નિર્ધારિત કર્યું છે કે જૂની ઇમારતને તોડી પાડ્યા પછી કરપાત્ર મૂલ્ય બદલવું જોઈએ નહીં; અને જૂના માળખાને તોડી પાડ્યા પછી મકાનની સંભવિતતામાં જબરદસ્ત વધારો થયો છે.

પ્રતિવાદી વતી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે જમીનનું કરપાત્ર મૂલ્ય કાયદાની જોગવાઈઓ મુજબના પ્રમાણભૂત ભાડા કરતાં વધી શકે નહીં, તેથી સત્તા જમીનના કરપાત્ર મૂલ્યમાં સુધારો કરી શકે નહીં, માત્ર એટલા માટે કે જમીનમાં બાંધકામની સંભાવના છે, તેથી અપીલકર્તા તે આધારે કરપાત્ર મૂલ્યમાં સુધારો કરી શકે નહીં.

અપીલને મંજૂરી આપતા, કોર્ટે

હેલ્ડ:૧.૧.આ તાત્કાલિક કેસ ભાડા પ્રતિબંધ કાયદાની જોગવાઈઓ એટલે કે બોમ્બે ભાડા અધિનિયમ દ્વારા સંચાલિત છે. બોમ્બે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન

અધિનિયમમાં ન તો 'રેટેબલ વેલ્યુ'ની વૈધાનિક વ્યાખ્યા છે કે ન તો તે રેટેબલ વેલ્યુની ગણતરી કરવાની રીત નક્કી કરે છે.બોમ્બે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એક્ટમાં ન તો કોઈ વ્યાખ્યાત્મક કલમ છે, ન તો કોઈ બિન-અવરોધક કલમ છે, જે બોમ્બે રેન્ટ એક્ટમાં 'પ્રમાણભૂત ભાડું' ની વ્યાખ્યા હોવા છતાં, ક્ષેત્રને પકડી રાખશે. તેથી, પ્રથમદર્શી રીતે, આ એક એવો કેસ હશે જે આ કોર્ટના શ્રેણીબદ્ધ ચુકાદાઓ દ્વારા નિર્ધારિત સામાન્ય સિદ્ધાંતમાં આવશે.[૫૧૩-એચ; ૫૧૪-બી]

ઈસ્ટ ઈન્ડિયા કોમર્શિયલ કંપની (પી) લિમિટેડ વિરુદ્ધ કોર્પ.કલકત્તા, [૧૯૯૮] ૪ એસસીસી ૩૬૮; સહાયક.જી.એમ., સેન્ટ્રલ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા વિરુદ્ધ કમિ.મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન.અમદાવાદ શહેર માટે, [૧૯૯૫] ૪ એસ.સી.સી. ૬૯૬; ઈન્ડિયન ઓઈલ કોર્પ.લિ. વિરુદ્ધ મ્યુનિસિપલ કોર્પ., [૧૯૯૫] ૪ એસસીસી ૯૬; શ્રીકાંત કાશીનાથ જીતુરી વિરુદ્ધ કોર્પન.બેલગામ શહેર, [૧૯૯૪] ૬ એસસીસી ૫૭૨; બલબીર સિંહ (ડો.) વિરુદ્ધ એમ. સી. ડી., [૧૯૮૫] ૧ એસસીસી ૧૬૭; દિવાન દૌલત રાય કપૂર વિરુદ્ધ નવી દિલ્હી મ્યુનિસિપલ કમિટી, [૧૯૮૦] ૧ એસસીસી ૬૮૫; મ્યુનિસિપલ કોર્પ., ઇંદોર વિરુદ્ધ રત્નપ્રભા, [૧૯૭૬] ૪ એસ.સી.સી. ૬૨૨; ગુંટુર મ્યુનિસિપલ કાઉન્સિલ વિરુદ્ધ ગુંટુર ટાઉન રેટ પેયર્સ એસોસિએશન., [૧૯૭૦] ૨ એસસીસી ૮૦૩; કોર્પન.કલકત્તા વિરુદ્ધ એલ.આઈ.સી. ઓફ ઈન્ડિયા,

[૧૯૭૦] ૨ એસ.સી.સી. ૪૪ અને કોર્પ.કલકતા વિરુદ્ધ પક્ષા દેબી,
એ.આઈ.આર. (૧૯૬૨) એસ.સી. ૧૫૧ પર આધારિત.

૧.૨.બોમ્બે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એક્ટની કલમ ૧૫૪(૧) હેઠળ નક્કી કરાયેલ રેટએબલ વેલ્યુ બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૫(૧૦)ના અર્થમાં સ્ટાન્ડર્ડ રેન્ટના માપ દ્વારા મર્યાદિત છે, તે દલીલ વ્યાજબી છે, કારણ કે બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૭ સ્ટાન્ડર્ડ રેન્ટ કરતાં વધુ ભાડું અથવા કોઈપણ લાઈસન્સ ફીનો દાવો કરવો ગેરકાયદેસર બનાવે છે.આમ, પરિસર માટે "વાર્ષિક ભાડાની રકમ કે જેના માટે આવી જમીન અથવા મકાન વાર્ષિક ધોરણે ભાડે આપવાની વ્યાજબી અપેક્ષા રાખી શકાય છે" તે નક્કી કરવામાં, જેનો અર્થ થાય છે જમીન અથવા મકાન, કારણ કે બંને કલમ ૨(૩)(જી) માં પરિસરની વ્યાખ્યામાં શામેલ છે, તે ધ્યાનમાં રાખવું પડશે કે કાયદાની વિરુદ્ધ કંઈપણ નક્કી કરવું વ્યાજબી ન હોઈ શકે કારણ કે કાલ્પનિક ભાડૂત ભાગ્યે જ પ્રમાણભૂત ભાડા કરતાં વધુ ભાડું ચૂકવવા માટે તૈયાર થશે, જો કે, મિલકત માટે વિશિષ્ટ સંજોગોને લીધે, કાલ્પનિક ભાડૂત દ્વારા ઓફર કરવામાં આવતું વ્યાજબી ભાડું પ્રમાણભૂત ભાડા કરતાં ઓછું પણ હોઈ શકે છે.[૫૧૪-સી-ઈ]

૧.૩.જો કે, સામાન્ય નિયમ તરીકે, આ અદાલત અપીલમાં સંપૂર્ણપણે નવા આધારને ઉઠાવવાની મંજૂરી આપતી નથી, ખાસ કરીને જ્યારે વ્યાપક પરિણામો

આવી શકે છે. વ્યાજબી ભાડા/પ્રમાણભૂત દરની જમીન વધારવી એક કરતાં વધુ કારણોસર માન્ય છે.સૌપ્રથમ, કાયદાનો પ્રસ્તાવ કે કરપાત્ર મૂલ્ય પ્રમાણભૂત ભાડાની રકમ દ્વારા મર્યાદિત છે, તેને વાસ્તવિક તપાસની જરૂર નથી, કારણ કે તે આ અદાલતના નિર્ણયોની શ્રેણી દ્વારા સારી રીતે સ્થાયી થયેલું જણાય છે.બીજું, ઉચ્ચ અદાલત અને નીચેની અદાલતોએ તેમનું ધ્યાન માત્ર પોલીકેમ કેસમાં આ અદાલત દ્વારા ચુકાદામાં નક્કી કરાયેલા ગુણોત્તર પર કેન્દ્રિત કર્યું હતું, પરંતુ કાયદાની દરખાસ્ત તરફ ધ્યાન દોર્યું ન હતું, જે સારી રીતે સ્થાપિત હોવાનું જણાય છે.ત્રીજું, વાસ્તવિક ન્યાય માટે કડક નિયમની અવગણના કરવાની જરૂર છે, ખાસ કરીને જ્યારે દલીલ, જો તેને રજૂ કરવાની મંજૂરી આપવામાં આવે તો, વિરોધી પક્ષને પૂર્વગ્રહનું કારણ નથી.[૫૧૪-એફ-એચ; ૫૧૫-એ

**મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ ગ્રેટર બોમ્બે વિરુદ્ધ એમ/એસ. પોલીકેમ લિ., [૧૯૭૪] ૨ એસસીસી ૧૯૮, વિશિષ્ટ.*

૧.૪.એવો દાવો કરી શકાય નહીં કે માલિક દ્વારા કબજે કરાયેલા પરિસરના સંદર્ભમાં કોઈ કરપાત્ર મૂલ્ય નક્કી કરી શકાતું નથી.હકીકતમાં, મુંબઈ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એક્ટની કલમ ૧૫૪(૧) આવા પરિસરને સમાન રીતે લાગુ પડશે.આવી પરિસ્થિતિમાં પણ, કાલ્પનિક ભાડૂત વ્યાજબી ભાડા તરીકે

શું ઓફર કરશે તેના આધારે કરપાત્ર મૂલ્ય નક્કી કરવું પડશે.જો એવું સ્વીકારવામાં આવે કે મુંબઈ ભાડા અધિનિયમની કલમ ૬(૧) આવા પરિસર માટે ભાગ-૨ ની જોગવાઈ લાગુ ન પડે, તો સ્વ-અધિકૃત મિલકત માટે કોઈ પણ માલિક દ્વારા કોઈ કર ચૂકવવામાં આવશે નહીં.[૫૧૫-ડી-ઈ]

૧.૫. વ્યાજબીપણીની વિભાવનામાં માલિક અને ભાડૂત બંનેનો સમાવેશ થશે, જેઓ કાયદાનું પાલન કરે છે અને "કાળા બજાર"માં સામેલ નથી.જો ભાડા પર પ્રતિબંધ મૂકતો કાયદો હોય, જે ભાડા પર મર્યાદા લાદે છે, તો " વ્યાજબીપણી" ની વિભાવનામાં તે પ્રતિબંધનો પણ સમાવેશ થશે.આ જ કારણ છે કે આ અદાલતના શ્રેણીબદ્ધ ચુકાદાઓમાં એવું નક્કી કરવામાં આવ્યું છે કે કરપાત્ર મૂલ્ય ભાડા પ્રતિબંધ કાયદાની જોગવાઈઓ હેઠળ નિર્ધારિત અથવા નિર્ધારિત ધોરણ ભાડા દ્વારા મર્યાદિત છે.બિન-અવરોધક કલમ અથવા વિચારણા કલમ ધરાવતા મ્યુનિસિપલ કાયદાના બે અસાધારણ કિસ્સાઓને બાદ કરતાં, કરપાત્ર મૂલ્ય લાગુ પડતા ભાડા નિયંત્રણ કાયદા હેઠળ નિર્ધારિત અથવા નિર્ધારિત ધોરણ ભાડા દ્વારા મર્યાદિત હોવું જોઈએ.[૫૧૬-બી-ડી]

કમિશનર વિરુદ્ધ ગૃહ યજમાનુલે સંક્ય અને અન્ય, [૨૦૦૧] ૫ એસ.સી.સી. ૫૬૧, વિશિષ્ટ.

૧.૬.એ વાત નિઃશંકપણે સાચી છે કે આ અદાલતે માલપે વિશ્વનાથ આચાર્ય અને અન્ય વિરુદ્ધ મહારાષ્ટ્ર રાજ્ય અને અન્ય કેસમાં બોમ્બે ભાડા અધિનિયમની કલમ ૫(૧૦)(b) અને કલમ ૧૧ને ગેર વ્યાજબી ગણાવી હતી અને તેને ગેર વ્યાજબી, મનસ્વી અને અનુચ્છેદ ૧૪નું ઉલ્લંઘન કરનાર ગણીને રદ કરવા યોગ્ય ઠેરવી હતી.જો કે, આ અદાલતે એ હકીકતને ધ્યાનમાં રાખીને તેને રદ કરવામાં સંકોચ કર્યો હતો કે હાલનો કાયદો ૩૧/૦૩/૧૯૯૮ના રોજ સમાપ્ત થવાનો હતો.આ તાત્કાલિક કેસ ૩૧મી માર્ચ, ૧૯૯૮ પહેલાના સમયગાળા સાથે સંબંધિત છે, તે સમયે આ અધિનિયમની કલમોમાં નબળાઈની નોંધ લીધા પછી પણ સંબંધિત કલમોને આ અદાલત દ્વારા ખરાબ માનવામાં આવી ન હતી. [૫૧૬-એચ; ૫૧૭-એ, ડી]

* માલપે વિશ્વનાથ આચાર્ય અને અન્ય વિરુદ્ધ મહારાષ્ટ્ર રાજ્ય અને અન્ય, [૧૯૯૮] ૨ એસ.સી.સી. ૧, વિશિષ્ટ.

૨.૧ આ તત્કાલીન કેસમાં, પ્રશ્નમાં રહેલા પરિસરનો પ્રથમ ભાડા દર રેકૉર્ડમાંથી જાણી શકાય તેમ નથી.આમ, આકારણી કરનાર અને કલેક્ટરે ચોરસ દીઠ ૩,૦૦૦ રૂપિયાનું બજાર મૂલ્ય લઈને પ્રમાણભૂત ભાડું નક્કી કર્યું હતું.એમ.ટી.આર.૧૨ ટકા વ્યાજ સાથે વ્યાજબી મૂલ્ય તરીકે.આ ઉપરાંત, પ્રતિવાદી એ બતાવવા માટે કોઈ પુરાવા રજૂ કરવામાં નિષ્ફળ રહ્યા કે શા માટે

૩,૦૦૦ રૂપિયા પ્રતિ ચોરસ.એમ.ટી.આર. વ્યાજબી બજાર મૂલ્ય નહોતું, ન તો તેણે એવું કોઈ પુરાવા રજૂ કર્યા કે જે દર્શાવે કે રૂ.૫૦૦ રૂપિયા પ્રતિ ચોરસ.એમ.ટી.આર. વ્યાજબી બજાર મૂલ્ય હતું.હકીકતમાં, પ્રતિવાદીએ પણ માત્ર રૂ.૫૦૦ રૂપિયા પ્રતિ ચોરસ સૂચવ્યા હતા.એમ.ટી.આર.વાજબી બજાર મૂલ્ય તરીકે અને વ્યાજબી વળતર અંગે કોઈ વિવાદ ઉભો કર્યો ન હતો.[૫૨૦-એ-સી]

હરિલાલ પારેખ વિરુદ્ધ જૈન કોપ.હાઉસિંગ સોસાયટી, એ.આઈ.આર. (૧૯૫૭) બોમ્. ૨૦૭ અને સૈપનસાહેબ ડબલ્યુ.ડી. દાઉદસાહેબ વિરુદ્ધ લક્ષ્મણ વેંકટેશ નાઈક, (૫૭ બી.એલ.આર. ૪૧૩) પર આધાર રાખ્યો હતો.

નેશનલ એન્ડ ગ્રિન્ડલેઝ બેંક લિ. વિરુદ્ધ ધ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ ગ્રેટર બોમ્બે, [૧૯૬૯] ૧ એસસીસી ૫૪૧; રામજી કેશવજી વિરુદ્ધ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ફોર ગ્રેટર બોમ્બે, (૫૬ બોમ્. એલ.આર. ૧૧૩૨); અને એજુએમ, સેન્ટ્રલ બેંક ઓફ ઇન્ડિયા વિરુદ્ધ કમિ.મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, [૧૯૯૫] ૪ એસ.સી.સી. ૬૯૬, સંદર્ભિત.

૨.૨.એ વાત સાચી છે કે બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૧(એ)નો હેતુ કોર્ટને કોઈપણ દાવો અથવા કાર્યવાહીમાં અરજી પર માળખાકીય ફેરફાર અથવા

માલિકના વધુ મૂડી રોકાણ સાથે સંકળાયેલી સુવિધાઓમાં ફેરફારના પરિણામે પ્રમાણભૂત ભાડામાં ફેરફાર કરવા સક્ષમ બનાવવાનો છે.ઈમારતનું તોડી પાડવું એ અધિનિયમની કલમ ૧૧(એ) દ્વારા વિચારવામાં આવેલી આવી કોઈ આકસ્મિકતા નથી. [૫૨૦-૬]

૨.૩.પ્રતિવાદી-આકારણી કરનાર દ્વારા રેકૉર્ડ પર કોઈ પણ તબક્કે એવી કોઈ સામગ્રી રજૂ કરવામાં આવી ન હતી કે જે દર્શાવે કે પ્રમાણભૂત ભાડું કાં તો ખાલી જમીનના સંદર્ભમાં હતું અથવા જે જમીન પર મકાન બાંધવામાં આવ્યું હતું અને તોડી પાડવામાં આવ્યું હતું તેના સંદર્ભમાં હતું અથવા મકાન બાંધ્યા પછીના મકાનના સંદર્ભમાં હતું.અપીલકર્તા-કોર્પોરેશનનો એવો દાવો છે કે સત્તા દ્વારા નક્કી કરાયેલ રેટપાત્ર મૂલ્ય સામે વાંધો ઉઠાવતી વખતે આ હકીકત સાબિત કરવાનો બોજો હંમેશા પ્રતિવાદી-આકારણીકર્તા પર હોય છે; પ્રતિવાદીએ એ જાહેર ન કરીને કે તેની મિલકત કબજામાં હતી અને તેમના દ્વારા ચૂકવવામાં આવેલી રકમ જાહેર ન કરીને અપીલકર્તા સાથે યોગ્ય વર્તન કર્યું ન હતું, તે સ્વીકારવામાં આવે છે.પ્રતિવાદીએ આ હકીકતનો ન્યાયી અને સંપૂર્ણ રીતે ખુલાસો કરવો જોઈએ અને તેના આધારે તેના માટે ખુદી કાનૂની દલીલો રજૂ કરવી જોઈએ.આ તથ્યો અપીલને સંપૂર્ણપણે મંજૂરી આપવા અને અપીલકર્તા અધિકારીઓ દ્વારા કરવામાં આવેલા આકારણી આદેશોને પુનઃસ્થાપિત કરવાને ન્યાયી ઠેરવતા હોત.જો કે, પક્ષોનું ધ્યાન મુખ્ય મુદ્દા પર કેન્દ્રિત થયું નથી, જેના

પરિણામે, કદાચ, મૂલ્યાંકનકર્તા સમક્ષ સંબંધિત સામગ્રી રજૂ કરવામાં નિષ્ફળતા મળી છે, જે દર્શાવે છે કે પ્રમાણભૂત ભાડું શું હતું.તેથી, ન્યાયના હિતો માટે જરૂરી છે કે પ્રતિવાદીને કાયદા હેઠળ તેના પર મૂકવામાં આવેલા બોજને દૂર કરવાની તક આપ્યા પછી આ મુદ્દા પર પુનર્વિચાર કરવામાં આવે.કાર્યવાહી આકારણી કરનાર અને કલેક્ટર સમક્ષ પુનઃસ્થાપિત કરવામાં આવે છે, જેઓ અપીલકર્તા દ્વારા કરવામાં આવેલા આકારણીઓ સામેના તેમના વાંધાઓના સમર્થનમાં તેઓ ઈચ્છે તેવા દસ્તાવેજો રજૂ કરવાની પ્રતિવાદીને તક આપ્યા પછી ફરિયાદો સાંભળશે અને તેનો નિકાલ કરશે.[પર૦-જી, એચ; પર૧-એ-ડી]

દિવાની અપીલીય અધિકારક્ષેત્ર:દિવાની અપીલ ક્રમાંક ૨૪૫૨/૨૦૦૦.

એફ.એ. નંબર ૬૫૯/૧૯૯૯માં મુંબઈ હાઈકોર્ટના તારીખ ૨૧/૧૦/૧૯૯૯/૨૫/૧૧/૧૯૯૯ના ચુકાદા અને આદેશમાંથી.

સાથે

સી.એ. નં. ૨૪૭૭/૨૦૦૦.

કે. કે. સિંઘવી, ભીમ રાવ નાઈક, આરુપી ચિનોય, હરીશ એન. સાલ્વે, પદ્મવ સિસોદિયા, ડી. એન. મિશ્રા, પરેશ શાહ, ઇ. આર. કુમાર, રોહિત એમ. એલેક્સ અને નિખિલ મેહરા હાજર પક્ષો માટે હતા.

કોર્ટનો ચુકાદો અપાયો હતો:

શ્રીકૃષ્ણ, ન્યાયમૂર્તિ.આ બંને અપીલમાં સામેલ કેન્દ્રીય મુદ્દો છે:પહેલાં મ્યુનિસિપલ ટેક્સમાં આકારણી થયેલી જમીન પર બાંધવામાં આવેલી ઇમારતને નવી ઇમારત બનાવવા માટે તોડી પાડવામાં આવે ત્યારે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન માટે ઇમારત બાંધ્યા સુધી જમીનનું બજારમૂલ્ય લઈને જમીનનું ઋર પાત્ર મૂલ્ય આકારણી કરવા માટે ખુલ્લું છે?

હકીકતો:

વિવાદની પ્રશંસા કરવા માટે સંબંધિત તથ્યો ટૂંકમાં નીચે મુજબ છે:

પ્રતિવાદી એક કંપની છે જેનો મુખ્ય વ્યવસાય મુંબઈમાં એમ/એસ કમલા મિલ્સ લિમિટેડ તરીકે ઓળખાતી ટેક્સટાઈલ મિલ ચલાવવાનો હતો.તે લગભગ

૩૮,૦૦૦ ચોરસનો સમાવેશ કરતી જમીનનો મોટો વિસ્તાર ધરાવે છે.એમ.ટી.આર.એસ.મુંબઈ શહેરમાં જેના પર માળખાઓ ઊભા હતા.આ સમગ્ર મિલકત (એટલે કે જમીન અને ઇમારતો)નું મૂલ્યાંકન વોર્ડ નંબર ૭/એસ ૧૯૫૫ (૧) હેઠળ ૩,૭૦,૫૦૫ રૂપિયાના દરપાત્ર મૂલ્ય પર કરવામાં આવ્યું હતું.

બોમ્બેમાં કાપડ કામદારોની લાંબી સામાન્ય હડતાલથી મુંબઈની તમામ કાપડ મિલોની નાણાકીય સ્થિતિને અસર થઈ હતી અને મહારાષ્ટ્ર સરકારે બોમ્બે મેટ્રોપોલિટન રિજનમાં ઔદ્યોગિક વિસ્તારમાં રહેઠાણોના નિર્માણને મંજૂરી આપવાનો નીતિ વિષયક નિર્ણય લીધો હતો.નવી અપનાવવામાં આવેલી નીતિના પરિણામે, જે કાપડ મિલો પાસે વિસ્તૃત જમીન હતી, અને જેમને અત્યાર સુધી તેના પર બાંધકામ કરવાની મંજૂરી નહોતી, તેમને જમીન પરના જૂના માળખાને તોડી પાડવાની અને રહેણાંક ઇમારતો બાંધવાની અને તેને વેચવાની મંજૂરી આપવામાં આવી હતી કે જેનાથી ઉત્પન્ન થતી નાણાકીય આવકનો ઉપયોગ કાપડ કર્મચારીઓના બાકી લેણાં ચૂકવવા માટે કરવામાં આવશે.આ ઉદારીકૃત ઔદ્યોગિક નીતિનો લાભ લઈને પ્રતિવાદી કંપનીએ જૂન, ૧૯૯૫માં અથવા તેની જમીનના ભાગ પર ઊભા કેટલાક જૂના માળખાને તોડી પાડ્યા હતા અને ત્યારબાદ ત્રણ પાંખો એ, બી અને સી ધરાવતા નવા બિલ્ડિંગ સંકુલના નિર્માણ માટે યોજનાઓને મંજૂરી અપાવી હતી.

૩૧ જાન્યુઆરી, ૧૯૯૬ના રોજ, અપીલકર્તા-કોર્પોરેશનના તપાસ અધિકારીએ ટેબ્યુલેટેડ વોર્ડ રિપોર્ટ (ટી.ડબલ્યુ.આર.) નંબર ૪૪૧ રજૂ કરીને પ્રતિવાદીની મિલકતના આકારણીપાત્ર મૂલ્યમાં સુધારાનો પ્રસ્તાવ મૂક્યો હતો.અપીલકર્તાનો મત હતો કે તોડી પાડવામાં આવેલી ઇમારતો હેઠળની જમીન એક યોગ્ય બાંધકામ યોગ્ય પ્લોટ છે, જેના પર તબક્કાવાર મકાનનું બાંધકામ શરૂ કરવામાં આવ્યું હતું અને ઉપલબ્ધ થયેલી જમીનની મકાન બાંધકામની સંભાવનાને ધ્યાનમાં રાખીને અપીલકર્તાએ વોર્ડ નંબર જી/એસ ૧૯૫૫ (૧) માં આવતા સમગ્ર પ્લોટને બે પ્લોટમાં વિભાજિત કર્યો હતો.૩૧/૦૧/૧૯૯૬ ના અન્ય કોષ્ટકબદ્ધ વોર્ડ અહેવાલ નંબર ૪૪૨ દ્વારા એવું સૂચવવામાં આવ્યું હતું કે જૂન, ૧૯૯૫ થી તોડી પાડવામાં આવેલા માળખા હેઠળની જમીન ૧૫૦૧૪ ચોરસ ફૂટનો બાંધકામ યોગ્ય ખાલી પ્લોટ છે.એમ.ટી.આર.જેનું બાંધકામ શરૂ થયું હતું.તેમાં "૧૫૦૧૪ ચોરસ ફૂટ જમીનના સમગ્ર પ્લોટની સારવાર" કરવાનો પ્રસ્તાવ મૂકવામાં આવ્યો હતો.એમ.ટી.આર.બાંધકામ હેઠળની જમીનના પ્લોટ તરીકે અને ચોરસ ફૂટ દીઠ ૩૩૦૦ રૂપિયાના દરને અપનાવીને તેના દરપાત્ર મૂલ્યને ૫૩,૫૦,૯૯૦ રૂપિયા સુધી સુધારવા માટે.એમ.ટી.આર.પરિણામે, શેષ પ્લોટનું કરપાત્ર મૂલ્ય ૩,૭૦,૫૦૫ રૂપિયાથી ઘટીને ૨,૩૬,૧૩૦ રૂપિયા થયું હતું.પ્રતિવાદીએ બંને પ્લોટના સંદર્ભમાં કરપાત્ર મૂલ્યના સૂચિત સુધારા સામે વાંધો ઉઠાવીને ફરિયાદ નોંધાવી હતી.આ ફરિયાદો યોગ્ય અધિકારી દ્વારા

સાંભળવામાં આવી હતી.૧૨/૦૨/૧૯૯૮ના રોજ કરવામાં આવેલા આદેશ દ્વારા, સંબંધિત અધિકારીએ ૩,૦૦૦ રૂપિયા પ્રતિ ચોરસનો દર અપનાવીને કરપાત્ર મૂલ્ય ઘટાડ્યું હતું.એમ.ટી.આર.તેમણે મિલકતનું બે ભાગમાં મૂલ્યાંકન પણ કર્યું હતું, એટલે કે ‘એ’ વિંગ “બાંધકામ હેઠળની જમીનના પ્લોટ તરીકે” અને ‘બી’ અને ‘સી’ વિંગ “જમીનના પ્લોટ તરીકે”.તેમણે ૩,૦૦૦ રૂપિયા પ્રતિ ચોરસનો એકસમાન દર અપનાવ્યો હતો.એમ.ટી.આર.બંને પ્લોટ માટે અને ૦૧/૧૨/૧૯૯૫થી ૩૧,૧૧,૫૯૫ રૂપિયાના દરપાત્ર મૂલ્યનું મૂલ્યાંકન કર્યું હતું.૧૧/૦૩/૧૯૯૮ના રોજ કરવામાં આવેલા અન્ય આદેશ દ્વારા, અપીલકર્તા-કોર્પોરેશનના યોગ્ય અધિકારીએ ૦૧/૧૦/૧૯૯૬થી લાગુ પડતું કરપાત્ર મૂલ્ય નક્કી કર્યું.અપીલકર્તા-કોર્પોરેશનના યોગ્ય અધિકારી દ્વારા કરવામાં આવેલા આદેશમાં નોંધવામાં આવ્યું છે કે ફરિયાદોની સુનાવણી દરમિયાન જોકે પ્રતિવાદીએ સૂચવ્યું હતું કે જમીનનું મૂલ્ય ચોરસ દીઠ રૂ.૨૫૦૦ રૂપિયાના દરથી નક્કી કરવામાં આવે.એમ.ટી.આર., પ્રતિવાદીએ બાંધકામ યોગ્ય ખાલી જમીનના બજાર ભાવને ૩૦૦૦ રૂપિયા પ્રતિ ચોરસ ફૂટથી ઘટાડવા માટે કોઈ પુરાવા કે કારણો રજૂ કર્યા નહોતા.એમ.ટી.આર.રૂ.૨૫૦૦ પ્રતિ ચોરસ સુધી.એમ.ટી.આર.પરિણામે, પ્રતિવાદીના આ સૂચનને સ્વીકારવામાં આવ્યું ન હતું અને સંબંધિત અધિકારીએ જમીનનો બજાર ભાવ ૩૦૦૦ રૂપિયા પ્રતિ ચોરસ ફૂટ રાખીને ૦૧/૦૬/૧૯૯૫થી બંને પ્લોટની રેટપાત્ર કિંમત ૩૧,૧૧,૫૯૫ રૂપિયા નક્કી કરી હતી.એમ.ટી.આર.

પ્રતિવાદીએ સ્મોલ કોઝ કોર્ટ સમક્ષ બે અપીલ દાખલ કરી હતી.મ્યુનિસિપલ અપીલ નંબર ૩૬૭/૧૯૯૮ એ તપાસ અધિકારીના ૧૧/૦૩/૧૯૯૮ ના રોજ પસાર થયેલા આદેશ વિરુદ્ધ નિર્દેશિત કરવામાં આવ્યો હતો, જે ફરિયાદ નંબર ૧૪૦/૧૯૯૬-૯૭ માં ૦૧/૧૦/૧૯૯૬ થી લાગુ પડતું રેટબલ મૂલ્ય નક્કી કરે છે.મ્યુનિસિપલ અપીલ નંબર ૩૭૦/૧૯૯૮ તપાસ અધિકારીના ૧૨/૦૨/૧૯૯૮ ના આદેશ સામે નિર્દેશિત કરવામાં આવી હતી.સ્મોલ કોઝ કોર્ટે અપીલની સુનાવણી કરી અને સામાન્ય ચુકાદા દ્વારા જણાવ્યું હતું કે અપીલકર્તા-કોર્પોરેશન બજાર દર અપનાવીને કરપાત્ર મૂલ્યમાં સુધારો કરવા માટે હકદાર નથી.એવું પણ ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે તપાસ અધિકારીએ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ ગ્રેટર બોમ્બે વિરુદ્ધ એમ/એસ. પોલીકેમ લિમિટેડ, [૧૯૭૪] ૨ એસસીસી ૧૯૮ના કેસમાં આ કોર્ટ દ્વારા નિર્ધારિત સિદ્ધાંતનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ રહ્યા હતા, કે તપાસ અધિકારી દ્વારા અપનાવવામાં આવેલો દર અતિશય અને મોંઘો હતો, અને આકારણીનો યોગ્ય દર ૬૫૪ રૂપિયા પ્રતિ ચોરસ હોવો જોઈએ.એમ.ટી.આર.

તપાસ અધિકારીની તારીખ ૧૧/૦૩/૧૯૯૮ ના આદેશને બાજુ પર રાખ્યા પછી, સ્મોલ કોઝ કોર્ટે વિંગ 'એ' નું રેટબલ મૂલ્ય ૨૬,૯૬,૩૫૫ રૂપિયા W.E.F. ૦૧/૧૦/૧૯૯૬ અને વિંગ 'બી' અને 'સી' (ખાલી જમીન તરીકે)

માટે ૮૯,૩૯૬ રૂપિયા W.E.F. એ જ તારીખ નક્કી કર્યું.અપીલકર્તાઓને નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો કે તેઓ તે મુજબ નવા બિલ જારી કરે અને બાકી કરવેરા સામે ગોઠવણ કર્યા પછી ચૂકવવામાં આવેલી વધારાની રકમ પરત કરવાનો નિર્દેશ આપે.

અપીલકર્તા-કોર્પોરેશને બે અપીલ દાખલ કરીને હાઈકોર્ટ સમક્ષ સ્મોલ કોઝ કોર્ટના ચુકાદાઓને પડકાર્યા હતા.મ્યુનિસિપલ અપીલ નંબર ૩૭૦/૯૮ માં ચુકાદા સામેની પ્રથમ અપીલ નંબર ૬૬૦/૯૯ એ આધાર પર રદ કરવામાં આવી હતી કે કોઈ હસ્તક્ષેપની જરૂર નથી.પ્રથમ અપીલ નંબર ૬૫૯/૯૯, જે મ્યુનિસિપલ અપીલ નંબર ૩૬૭/૯૮ માં સ્મોલ કોઝ કોર્ટના ચુકાદા વિરુદ્ધ નિર્દેશિત કરવામાં આવી હતી, તેને પણ એ મત લઈને નકારી કાઢવામાં આવી હતી કે દિવાન દૌલત રાજ કપૂર વિ. નવી દિલ્હી મ્યુનિસિપાલિટી, એ.આઈ.આર. (૧૯૮૦) એસ.સી. ૫૪૧ માં આ કોર્ટે નિર્ધારિત કર્યું છે કે જે વાર્ષિક મૂલ્ય પર મકાન ભાડે આપવાની વ્યાજબી અપેક્ષા રાખી શકાય છે, તે ભાડા અધિનિયમ હેઠળ નિર્ધારિત પ્રમાણભૂત ભાડાના માપ સુધી મર્યાદિત હોવું જોઈએ અને તે ભાડુઆત પાસેથી મકાનમાલિક દ્વારા વાસ્તવમાં પ્રાપ્ત થયેલા ઊંચા ભાડાના આધારે નક્કી કરી શકાતું નથી.

હાઈકોર્ટના ઉપરોક્ત બે ચુકાદાઓથી વ્યથિત થઈને અપીલકર્તા આ કોર્ટ સમક્ષ છે.અપીલકર્તાએ આ કોર્ટ સમક્ષ આઈ.એ. નંબર ૨/૨૦૦૦ દ્વારા અમુક વધારાના દસ્તાવેજો રજૂ કરવા માટે અરજી દાખલ કરી હતી.એ વાત પર ભાર મૂકવામાં આવ્યો હતો કે બોમ્બે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એક્ટની કલમ ૧૫૫ હેઠળ અપીલકર્તા-કોર્પોરેશન દ્વારા આપવામાં આવેલી નોટિસના જવાબમાં, નેશનલ સ્ટોક એક્સચેન્જ ઓફ ઈન્ડિયા લિમિટેડ અને નેશનલ સિક્યોરિટીઝ ડિપોઝિટરી લિમિટેડ તરફથી અનુક્રમે ૧૬/૧૨/૧૯૯૯ અને ૨૪/૧૨/૧૯૯૯ની તારીખના પત્રો મળ્યા હતા, જેમાં પ્રતિવાદી દ્વારા તોડી પાડ્યા બાદ બાંધવામાં આવેલી "ટ્રેડ વર્લ્ડ" તરીકે ઓળખાતી ઇમારતના અમુક ભાગો પર કબજો કરવા માટે ચૂકવવામાં આવેલી વાસ્તવિક રકમ દર્શાવવામાં આવી હતી.હાઈકોર્ટે પોતાનો ચુકાદો આપ્યા પછી આ દસ્તાવેજો ઉપલબ્ધ થયા હોવાથી, અપીલકર્તાઓએ તેમના પર આધાર રાખવા માટે રજા માંગી હતી.આ અરજીને આ કોર્ટ દ્વારા ૦૩/૦૪/૨૦૦૦ના રોજ આપવામાં આવેલા આદેશ દ્વારા મંજૂરી આપવામાં આવી હતી.

વિવાદો:

અપીલ બે અલગ અલગ પાસાઓ સાથે સંબંધિત છે.એક પૂર્ણ થયેલ ‘એ’ પાંખ સાથે સંબંધિત છે અને બીજી ખાલી જમીન સાથે સંબંધિત છે.પૂર્ણ થયેલ ‘એ’

પાંખની ઈમારત અંગે, અપીલકર્તાના વિદ્વાન વકીલ દલીલ કરે છે કે આકારણીકર્તાએ જાણી જોઈને રજા અને લાઈસન્સ/ભાડાની વિગતો પૂરી કરવામાં નિષ્ફળ ગયાં હતાં, જેના પર આ જગ્યાઓ કબજેદારોને આપવામાં આવી હતી. કલમ ૧૫૫ હેઠળ નોટિસ બહાર પાડ્યા બાદ જ અપીલકર્તા માહિતી એકત્રિત કરી શક્યો હતો કે, તે સમયે નેશનલ સ્ટોક એક્સચેન્જ ઓફ ઈન્ડિયા લિમિટેડ ભોંયરા અને ઉપરના ત્રણ માળના કબજા માટે પ્રતિવાદીને ૫૩,૯૨,૦૪૯.૪૬ રૂપિયા ચૂકવી રહ્યું હતું અને એ જ રીતે નેશનલ સિક્યોરિટી ડિપોઝિટરી લિમિટેડ માલિકીના આધારે 'એ' વિંગના ચોથા અને પાંચમા માળનો ઉપયોગ અને કબજો કરી રહ્યું હતું. વિદ્વાન વકીલનું કહેવું છે કે પોલીકેમ (ઉપર)માં આ કોર્ટના ચુકાદામાં માત્ર એટલું જ કહેવામાં આવ્યું છે કે અગાઉ રેટિંગ ધરાવતી જમીન પરની ઈમારતને તોડી પાડવામાં આવે અને નવું બાંધકામ શરૂ કરવામાં આવે ત્યારે જે જમીન પર બાંધકામ કરવામાં આવી રહ્યું છે, તેને ખાલી જમીન તરીકે રેટિંગ આપવાનું ચાલુ રાખવું જોઈએ. જો કે, આ અદાલતે એવું નક્કી નથી કર્યું કે તેનું કરપાત્ર મૂલ્ય મકાનના તોડી પાડવા પહેલાં જેટલું જ હોવું જોઈએ. એવો દાવો કરવામાં આવે છે કે જો કોઈ મકાનનું રેટપાત્ર મૂલ્ય પ્રમાણભૂત ભાડા સુધી મર્યાદિત રાખવાનું હોય અને રેટપાત્ર મૂલ્યનું આકલન ઉપરોક્ત ધોરણે કરવાનું હોય તો પણ રેકૉર્ડ પરના પુરાવા સ્પષ્ટપણે દર્શાવે છે કે મકાનનું પ્રથમ વખત આકલન કરવામાં આવી રહ્યું હતું અને તેથી, પરિસરનું વાસ્તવિક ભાડા મૂલ્ય રેટપાત્ર મૂલ્યની ગણતરી માટેનો આધાર તરીકે લેવાનું હોય છે, પછી

ભલે તેને 'લીવ અને લાઈસન્સ વળતર' તરીકે દર્શાવવામાં આવ્યું હોય. નેશનલ સ્ટોક એક્સચેન્જ ઈન્ડિયા લિમિટેડ અને નેશનલ સિક્યોરિટીઝ ડિપોઝિટરી લિમિટેડ દ્વારા ચૂકવવામાં આવેલી વાસ્તવિક રકમ ૦૧/૧૦/૧૯૯૬થી નિર્માણાધીન જમીનના દરપાત્ર મૂલ્યની ગણતરી માટેનો આધાર ગણવો જોઈએ.

ખાલી જમીનના રેટિંગ માટેના મૂલ્યાંકનના સંદર્ભમાં, અપીલકર્તાના વિદ્વાન વકીલ દલીલ કરે છે કે, જમીન પરના માળખાના તોડી પાડ્યા પછી, જમીનનું પાત્ર બદલાઈ ગયું કારણ કે તેની બાંધકામની સંભાવનામાં જબરદસ્ત વધારો થયો હતો. આ પહેલા જમીનનું મૂલ્યાંકન કરવામાં આવ્યું ન હોવાથી, બજાર મૂલ્યની યોગ્ય ટકાવારી લઈને “કોન્ટ્રાક્ટરની પદ્ધતિ”ના આધારે તેના કરપાત્ર મૂલ્યનું મૂલ્યાંકન કરવું પડ્યું હતું, જે કરપાત્ર મૂલ્યનું મૂલ્યાંકન કરવાની જાણીતી પદ્ધતિઓમાંની એક હતી. આથી, ૦૧/૧૦/૧૯૯૬ થી અપીલકર્તાએ જમીનના બજાર મૂલ્યના આધારે ૩૩૦૦ રૂપિયા પ્રતિ ચોરસના દરપાત્ર મૂલ્યનો પ્રસ્તાવ યોગ્ય રીતે મૂક્યો હતો. એમ.ટી.આર.જ્યારે પ્રતિવાદીએ એક પ્રતિસૂચન કર્યું હતું કે તે ૨૫૦૦ રૂપિયા ચોરસ હોવું જોઈએ. એમ.ટી.આર.કોઈપણ પુરાવા રજૂ કર્યા વિના વાજબી અને વ્યાજબી મૂલ્ય તરીકે આ સંજોગોમાં, અપીલકર્તાના આદેશો છે કે જમીનનું બજાર મૂલ્ય ૩,૦૦૦ રૂપિયા પ્રતિ ચોરસ ફૂટ લઈને કરપાત્ર મૂલ્ય નક્કી કરવું જોઈએ. એમ.ટી.આર.તે ખતેલ પહોંચાડવા માટે જવાબદાર ન હતો. વિદ્વાન વકીલનો દાવો છે કે સ્મોલ કોઝ કોર્ટ અને હાઈકોર્ટ બંનેએ પોલીકેમ

(ઉપર)માં આ કોર્ટના ચુકાદાને ખોટી રીતે સમજ્યો છે.પોલીકેમ (સુપ્રા)માં આ કોર્ટે માત્ર એટલું જ જણાવ્યું છે કે એકવાર મકાન તોડી પાડવામાં આવે, પછી જમીનનું કરપાત્ર મૂલ્ય સમાપ્ત થતું નથી (કારણ કે વંધ્યત્વનો સિદ્ધાંત ભારતમાં માન્ય નથી), પરંતુ "ખાલી જમીન" તરીકે કરપાત્ર રહે છે.આ અદાલતે ક્યાંય પણ એવું નથી જણાવ્યું કે જમીનનું મૂલ્યાંકન માત્ર માળખાઓના તોડી પાડવા પહેલાં પ્રચલિત દર પર જ થવું જોઈએ.જ્યારથી "ઠેકેદારની પદ્ધતિ" એ જમીનના દરપાત્ર મૂલ્યનું મૂલ્યાંકન કરવાની જાણીતી પદ્ધતિ છે, તેથી અપીલકર્તા-કોર્પોરેશન દ્વારા પહોંચેલા દરપાત્ર મૂલ્યમાં કોઈ દોષ શોધી શકાયો નથી.

પ્રતિવાદીના વિદ્વાન વકીલે નીચેની કાયદાકીય દરખાસ્તોને નીચેની અદાલતોના ચુકાદાઓને ટેકો આપવા માટે વિનંતી કરી હતી:

(i) જમીન અને મકાનનું કરપાત્ર મૂલ્ય બોમ્બે રેન્ટ એક્ટમાં નિર્ધારિત સિદ્ધાંતો લાગુ કરીને આકારણી અધિકારી દ્વારા નક્કી કરાયેલા પ્રમાણભૂત ભાડાના માપ દ્વારા મર્યાદિત છે અને આકારણી અધિકારી દ્વારા નક્કી કરાયેલા પ્રમાણભૂત ભાડાના આંકડાથી વધી શકે નહીં.

(ii) મકાન (જમીન અથવા જમીન અને મકાન)નું પ્રમાણભૂત ભાડું મકાનમાલિકને તેના રોકાણ પર વાજબી વળતર આપવા પર આધારિત

છે.તે મકાનમાલિકના મૂડી રોકાણ સાથે જોડાયેલું છે અને મકાનના બજાર મૂલ્ય સાથે જોડાયેલું નથી.બોમ્બે રેન્ટ એક્ટ હેઠળ પરિસરનું પ્રમાણભૂત ભાડું હંમેશાં નિશ્ચિત રહે છે.

(iii) મુંબઈ ભાડા અધિનિયમ હેઠળ પ્રમાણભૂત ભાડું (જમીન અથવા મકાન) નિશ્ચિત હોવાથી, કોર્પોરેશન બાંધકામ હેઠળની જમીનના કરપાત્ર મૂલ્યમાં સુધારો કરી શક્યું ન હોત, પછી ભલે તેને પોલીકેમ કેસમાં ચુકાદાના ગુણોત્તર હેઠળ ખાલી જમીન તરીકે ગણવામાં આવે, જમીનના વર્તમાન બજાર મૂલ્ય અથવા મકાનના વર્તમાન બજાર મૂલ્યના આધારે.

પ્રતિવાદીના વિદ્વાન વકીલના જણાવ્યા અનુસાર, પોલીકેમ માને છે કે એકવાર મકાન તોડી પાડવામાં આવે અને જમીન પર પુનઃનિર્માણ શરૂ કરવામાં આવે, તો જમીનને કરપાત્ર મૂલ્યના હેતુ માટે ખાલી જમીન તરીકે ગણવી જોઈએ અને જ્યાં સુધી તેમાં વધારાનું રોકાણ અથવા સુધારો કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી તેનું રેટિંગ પહેલાં હતું તેટલું જ સ્થિર રહેવું જોઈએ.આ તત્કાલીન કેસમાં, જેનું આકારણી મૂલ્ય નક્કી કરવામાં આવી રહ્યું હતું તે બોમ્બે રેન્ટ એક્ટ હેઠળ લાગુ પડતા પ્રમાણભૂત ભાડાની મર્યાદાને આધીન હતું અને માત્ર એટલા માટે કે જમીનમાં બાંધકામની સંભાવના હતી, કોર્પોરેશન આકારણી મૂલ્યમાં સુધારો કરવા માટે હકદાર ન હતું.

બંને પક્ષોએ તેમના સંબંધિત કેસોના સમર્થનમાં મોટી સંખ્યામાં સત્તાવાળાઓને ટાંક્યા હતા, જેની આપણે ટૂંક સમયમાં નોંધ કરીશું.

કાયદો:

બોમ્બે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એક્ટની કલમ ૧૩૯ હેઠળ, કોર્પોરેશનને અન્ય બાબતોની સાથે મિલકત વેરો લાદવાની સત્તા અને જવાબદારી આપવામાં આવી છે. મિલકત વેરામાં સામાન્ય કર, પાણી વેરો, ગટર વેરો વગેરેનો સમાવેશ થાય છે. આ તમામ કરવેરા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા નિર્ધારિત કરપાત્ર મૂલ્યના ટકાવારી દર પર વસૂલવામાં આવે છે. તેથી, કરપાત્ર મૂલ્ય નક્કી કરવાની રીત આપણી સમક્ષની ચર્ચા માટે નિર્ણાયક બની જાય છે. મુંબઈ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એક્ટની કલમ ૧૫૪નો સામગ્રી ભાગ જે આપણી ચર્ચા માટે સુસંગત છે તે નીચે મુજબ છે:

“કલમ ૧૫૪ (૧) – મિલકત વેરા માટે આકારણીપાત્ર કોઈપણ મકાન અથવા જમીનનું કરપાત્ર મૂલ્ય નક્કી કરવા માટે, વાર્ષિક ભાડાની રકમમાંથી જે રકમ માટે વાજબી રીતે વર્ષોવર્ષ ભાડે આપવાની અપેક્ષા હોય તે જમીન અથવા મકાન માટે વાર્ષિક ભાડાના દસ ટકા જેટલી રકમ

બાદ કરવામાં આવશે અને આ કપાત સમારકામ માટેના તમામ ભથ્થાં અથવા અન્ય કોઈ પણ ખાતામાં કરવામાં આવશે.”

કલમ ૧૫૪(૧) ના મુખ્ય શબ્દો છે, “વાર્ષિક ભાડાની રકમ કે જેના માટે આવી જમીન અથવા મકાન વાર્ષિક ધોરણે ભાડે આપવાની વ્યાજબી અપેક્ષા રાખી શકાય” (ભારણ ઉમેરવામાં આવ્યું છે). આ શબ્દોનો અર્થ જાણવા માટે નોંધપાત્ર ફોરેન્સિક કુશળતા અને ન્યાયિક પ્રતિભાનો ઉપયોગ કરવામાં આવ્યો છે. પ્રશ્નમાં રહેલો વિસ્તાર ભાડા પ્રતિબંધ કાયદાને આધીન છે કે નહીં તેના આધારે, અદાલતોએ આ પ્રશ્નનો જવાબ અલગ રીતે આપ્યો છે.

કાઉન્સેલે એ દરખાસ્તના સમર્થનમાં નીચેના ચુકાદાઓ પર આધાર રાખ્યો હતો કે મકાનનું કરપાત્ર મૂલ્ય ભાડા પ્રતિબંધ કાયદાની જોગવાઈઓ હેઠળ નિર્ધારિત અથવા નિર્ધારિત ધોરણ ભાડા દ્વારા મર્યાદિત છે.

૧. [૧૯૯૮] ૬ એસસીસી ૩૮૧, સરકારી સેવક સહકારી. હાઉસ બિલ્ડીંગ સોસાયટી લિમિટેડ વિરુદ્ધ યુનિયન ઓફ ઈન્ડિયા.

૨. [૧૯૯૮] ૪ એસસીસી ૩૬૮, ઈસ્ટ ઈન્ડિયા કોમર્શિયલ કો. (પી) લિ. વિ. કોર્પ. કલકત્તાના.

૩. [૧૯૯૫] જ એસસીસી ૬૯૬, આસિસ્ટેટ.જી.એમ., સેન્ટ્રલ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા વિરુદ્ધ કમિશનર., મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન.અમદાવાદ શહેર માટે.

૪. [૧૯૯૫] જ એસસીસી ૯૬, ઈન્ડિયન ઓઇલ કોર્પ.લિ. વિરુદ્ધ મ્યુનિસિપલ કોર્પ.

૫. [૧૯૯૪] ૬ એસસીસી ૫૭૨, શ્રીકાંત કાશીનાથ જીતુરી વિરુદ્ધ કોર્પન.બેલગામ શહેરનું.

૬. [૧૯૮૫] ૧ એસસીસી ૧૬૭, બલબીર સિંહ (ડોક્ટર.) વિરુદ્ધ એમસીડી.

૭. [૧૯૮૦] ૧ એસસીસી ૬૮૫, દિવાન દૌલત રાય કપૂર વિરુદ્ધ નવી દિલ્હી મ્યુનિસિપલ કમિટી.

૮. [૧૯૭૬] જ એસસીસી ૬૨૨, મ્યુનિસિપલ કોર્પ., ઇંદોર વિરુદ્ધ રત્નપ્રભા.

૯. [૧૯૭૦] ૨ એસ.સી.સી. ૮૦૩, ગુંટુર મ્યુનિસિપલ કાઉન્સિલ વિરુદ્ધ ગુંટુર ટાઉન રેટ પેયર્સ એસોસિએશન.

૧૦. [૧૯૭૦] ૨ એસસીસી ૪૪, કોર્પન.કલકત્તા વિરુદ્ધ એલ.આઈ.સી. ઓફ ઈન્ડિયા.

૧૧. એ.આઈ.આર. (૧૯૬૨) એસ.સી. ૧૫૧, કોર્પન.કલકત્તા વિરુદ્ધ
પક્ષા દેખી.

સદનસીબે, આ અદાલતના બે ચુકાદાઓએ પહેલેથી જ આ કાર્યની અપેક્ષા રાખી
છે અને અમારા માટે આ કાર્ય હાથ ધર્યું છે, તેથી આપણે આ ચુકાદાઓનું
વિગતવાર વિશ્લેષણ કરવા અને તેમના ગુણોત્તરની ખાતરી કરવાના પ્રયાસથી
બચી ગયા છીએ.

ઈસ્ટ ઈન્ડિયા કોમર્શિયલ કો. (પી) લિમિટેડ વિરુદ્ધ કોર્પન ઓફ કલકત્તા,
[૧૯૯૮] જ એસસીસી ૩૬૮માં આ તમામ ચુકાદાઓનું આ કોર્ટ દ્વારા
વિશ્લેષણ કરવામાં આવ્યું હતું અને કાયદામાં સ્થિતિ નીચે મુજબ સરસ રીતે
સંક્ષિપ્ત કરવામાં આવી હતી:

“ઉપરોક્ત નિર્ણયો પરથી જે સિદ્ધાંત તારવી શકાય છે તે એ છે કે જ્યારે
મ્યુનિસિપલ એક્ટ વાર્ષિક મૂલ્ય નક્કી કરવાની જરૂરિયાત દર્શાવે છે,
ત્યારે તે એક્ટને ભાડા પ્રતિબંધ અધિનિયમ સાથે વાંચવો પડે છે, જે
વાજબી ભાડું અથવા પ્રમાણભૂત ભાડું નક્કી કરવાની જોગવાઈ કરે
છે.બંને કાયદાઓને એકસાથે વાંચતા, કરપાત્ર મૂલ્ય ભાડા નિયંત્રણ
અધિનિયમ હેઠળ નક્કી કરી શકાય તેવા વાજબી અથવા પ્રમાણભૂત

ભાડા કરતાં વધારે ન હોઈ શકે. આ નિયમનો અપવાદ એ છે કે જ્યારે પણ કોઈ મ્યુનિસિપલ અધિનિયમ પોતે વાર્ષિક ભાડા મૂલ્ય નક્કી કરવાની પદ્ધતિ પૂરી પાડે છે, જેમ કે અમદાવાદ સંબંધિત સેન્ટ્રલ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા કેસ અથવા રત્નપ્રભા કેસની જેમ નોન-ઓબ્સટેન્ટે કલમ ધરાવે છે, તો વાર્ષિક ભાડા મૂલ્યની નિર્ધારણ મ્યુનિસિપલ અધિનિયમની શરતો અનુસાર થવી જોઈએ. વર્તમાન કેસમાં, મ્યુનિસિપલ અધિનિયમની કલમ ૧૬૮ માં કોઈ નોન-ઓબ્સટેન્ટે કલમ નથી જેથી ટેનન્સી એક્ટ લાગુ ન પડે અને ન તો અધિનિયમ પોતે વાર્ષિક મૂલ્ય નક્કી કરવાની પદ્ધતિ અથવા આધાર પૂરો પાડે છે. આથી આ કાયદાને ૧૯૫૬ના ભાડુઆત કાયદા સાથે વાંચવો પડશે અને તે કાયદાની કલમ ૮(૧)(ડી) હેઠળ નક્કી કરાયેલું વાજબી ભાડું જ મિલકત વેરાના હેતુ માટે વાર્ષિક મૂલ્ય હોઈ શકે છે.” ((કલમ ૧૭ મુજબ).

તે કલકત્તા મ્યુનિસિપલ કાયદાને લગતો કેસ હોવાથી, તેમાં પશ્ચિમ બંગાળ ટેનન્સી એક્ટ, ૧૯૫૬ની કલમ ૮(૧)(ડી)નો સંદર્ભ છે.

ઈસ્ટ ઈન્ડિયા કોમર્શિયલ કો. (પી) લિ. (સુપ્રા)માં કાયદો આ રીતે સ્પષ્ટ રીતે ઘડવામાં આવ્યો હોવા છતાં, વકીલની ચાતુર્યને કારણે, આ મુદ્દો ઈન્ડિયા ઓટોમોબાઇલ્સ (૧૯૬૦) લિ. વિરુદ્ધ કલકત્તા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં આ

કોર્ટ સમક્ષ ફરીથી ચર્ચામાં આવ્યો હતો., [૨૦૦૨] ૩ એસસીસી ૩૦૮.આ અદાલતે ફરી એકવાર ચુકાદાઓનો સર્વે કર્યો અને નીચે મુજબ કાયદો બહાર પાડ્યો (કલમ ૨૧ જુઓ):

“પક્ષકારોના વિદ્વાન વકીલ દ્વારા આધાર રાખવામાં આવેલા વિવિધ ચુકાદાઓનું વિવેચન સ્પષ્ટપણે દર્શાવે છે કે આ અદાલતે મ્યુનિસિપલ એક્ટ હેઠળ કરવેરા નક્કી કરવાના હેતુઓ માટે જમીન અથવા મકાનના વાર્ષિક મૂલ્યની નિર્ધારણ અંગે સુસંગત દૃષ્ટિકોણ અપનાવ્યો છે.મ્યુનિસિપલ એક્ટ્સના હેતુઓ માટે વાર્ષિક મૂલ્ય નક્કી કરવા સંબંધિત વિવિધ કાયદાઓના આધારે, આ અદાલતે બે અલગ-અલગ જૂથોની રચના કરી છે.આવું જ એક જૂથ કેટલાક રાજ્યોના મ્યુનિસિપલ કાયદાઓ સાથે કામ કરે છે, જે મ્યુનિસિપલ કર વસૂલવાના હેતુઓ માટે મકાનની વાર્ષિક કિંમત નક્કી કરવાના મામલે ભાડા પ્રતિબંધ અધિનિયમોની અરજીને સ્પષ્ટપણે બાકાત રાખતું નથી અને બીજું જૂથ મ્યુનિસિપલ કાયદાઓ સાથે કામ કરે છે, જે ભાડા પદ્ધતિ પર જમીન અથવા મકાનની વાર્ષિક કિંમત નક્કી કરવાના મામલે ભાડા પ્રતિબંધ અધિનિયમોની અરજીને સ્પષ્ટપણે બાકાત રાખે છે.જ્યારે કેસોની પ્રથમ શ્રેણીમાં વાર્ષિક મૂલ્યની નિર્ધારણ વાસ્તવિક ભાડાને ધ્યાનમાં લીધા વિના વાજબી અથવા પ્રમાણભૂત ભાડાના આધારે કરવું પડે છે, પછી ભલે તે કાયદાકીય

મર્યાદાઓ કરતાં વધી જાય.બીજા જૂથમાં, જ્યાં ભાડાના કાયદામાં પ્રતિબંધને બાકાત રાખવામાં આવ્યો છે, ત્યાં ભાડાની પદ્ધતિ પર મકાનની વાર્ષિક કિંમતની નિર્ધારણ સંબંધિત મ્યુનિસિપલ એક્ટ હેઠળ પૂરી પાડવામાં આવેલી પદ્ધતિને સંદર્ભિત છે. જ્યારે પદ્મા દેવી કેસ, LIC કેસ, ગુંદુર ટાઉન રેટ પેયર્સ કેસ અને દિવાન દૌલત રાય કેસ મ્યુનિસિપલ કાયદાના પ્રથમ જૂથ સાથે સંબંધિત છે, જ્યારે રત્નપ્રભા કેસ, AGM, સેન્ટ્રલ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા કેસ, ઈસ્ટ ઈન્ડિયા કોમર્શિયલ કો. કેસ, બલબીર સિંહ કેસ, ઈન્ડિયન ઓઈલ કોર્પ.કેસ અને શ્રીકાંત કેસ બીજા જૂથ સાથે સંબંધિત છે.પહેલેથી જ નોંધ્યું છે તેમ, એલ.આઈ.સી. કેસમાં આ અદાલતે પ્રથમ શ્રેણી સાથે કામ કર્યું હતું કારણ કે કલકત્તા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એક્ટની કલમ ૧૬૮માં, કોઈ નોન-ઓબ્સ્ટેન્ટ કલોઝ અસ્તિત્વમાં નહોતી.આ કેસની સુનાવણી કરનાર આ કોર્ટની બેન્ચની ૧૦/૧૦/૨૦૦૧ની ટિપ્પણીઓને અલગથી લઈ શકાય નહીં.”

તે વધુમાં અવલોકન કરવામાં આવ્યું હતું (ફરો ૨૩ જુઓ):

“જેમ કે પહેલાથી જ નોંધ્યું છે કે ચોક્કસ નિર્ધારણ વિના પણ, ભાડા કાયદાની કલમ ૨(૧૦)(b) હેઠળ ભાડાનું પ્રમાણભૂત ભાડું કાયદાકીય રીતે નક્કી કરવામાં આવ્યું હતું. વિવિધ મ્યુનિસિપલ કાયદાઓ અને આ

કોર્ટના ચુકાદાઓના વિશ્લેષણ પરથી એવું માનવામાં આવે છે કે જ્યાં મ્યુનિસિપલ કાયદાઓ કરવેરા કાયદામાં નોન-ઓબ્સ્ટેન્ટ કલમનો સમાવેશ કરીને ભાડા કાયદાની લાગુ પડવાની શક્યતાને બાકાત રાખે છે, ત્યાં મ્યુનિસિપલ કાયદા હેઠળ સત્તાવાળાઓની સત્તાઓ પશ્ચાદ્દેવી કેસમાં દર્શાવેલ મર્યાદાઓ દ્વારા સીમિત નથી અને તે કેસોના જૂથમાં તેનું પાલન કરવામાં આવ્યું નથી. જે કિસ્સાઓમાં ભાડુઆત દ્વારા ચૂકવવાપાત્ર વાજબી ભાડું નક્કી કરવામાં આવ્યું હોય અને તે વ્યાજબી ભાડાને મકાનના ભાડા મૂલ્ય તરીકે સ્વીકારવાનો કોઈ ન્યાય ન હોય, તો મ્યુનિસિપલ સત્તાવાળાઓએ સામાન્ય રીતે ભાડા કાયદાની બિન-લાગુ હોવા છતાં, નક્કી કરેલું પ્રમાણભૂત ભાડું સ્વીકારવું જોઈએ, કારણ કે આવો અભિપ્રાય એ ભાડાનો દર નક્કી કરવા માટે એક વાજબી માર્ગદર્શિકા હશે કે જેના પર આ પ્રકારની જમીન અથવા મકાનનું મૂલ્યાંકન સમયે વાજબી રીતે વર્ષ-દર-વર્ષ ભાડે આપવાની અપેક્ષા રાખી શકાય. ભાડુઆત તેના પેટા ભાડુઆત પાસેથી જે ભાડું મેળવી રહ્યો છે તે પણ આકારણી સમયે ભાડું નક્કી કરવા માટે એક મહત્વપૂર્ણ વૈધાનિક વિચારણા છે, જેની પાસેથી વાજબી રીતે વર્ષોવર્ષ ભાડે આપવાની અપેક્ષા રાખી શકાય છે. વાજબીપણાના સિદ્ધાંતો પર પણ આવા વિચારને યોગ્ય ઠેરવવામાં આવે છે. અમે સહમત થઈ શકતા નથી કે તમામ કિસ્સાઓમાં, નોન-ઓબ્સ્ટેન્ટ કલમ હોવા છતાં, વાર્ષિક ભાડા મૂલ્યને ભાડા કાયદા

હેઠળ નિર્ધારિત અથવા નિર્ધારિત ધોરણ ભાડાથી આગળ નક્કી કરી શકાતું નથી.આપણે એ પણ મુશ્કેલ માનીએ છીએ કે તમામ કિસ્સાઓમાં પેટા-ભાડુઆત દ્વારા ભાડુઆતને ચૂકવવામાં આવતું ભાડું વાસ્તવમાં વાર્ષિક મૂલ્ય નક્કી કરવા માટે એકમાત્ર માપદંડ તરીકે લેવામાં આવે, એ ધારણા પર કે આ પ્રકારની જમીન અથવા મકાનનું મૂલ્યાંકન સમયે વાજબી રીતે અપેક્ષા રાખવામાં આવે છે કે જો તેને વર્ષોવર્ષ ભાડે આપવામાં આવે તો ઉપરોક્ત ભાડાની રકમ મળશે.”

હવે જ્યારે કાયદાને તેનો ઉપયોગ કરવા માટે બહાર કાઢવામાં આવ્યો છે.

આપણી સમક્ષનો કેસ ભાડા પ્રતિબંધ કાયદાની જોગવાઈઓ દ્વારા સંચાલિત છે, એટલે કે બોમ્બે રેન્ટ એક્ટ. બોમ્બે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એક્ટમાં 'રેટેબલ વેલ્યુ'ની કાયદાકીય વ્યાખ્યા નથી, ન તો તે કમિશનર વિરુદ્ધ ગૃહ યજમાનુલે સંક્રય અને અન્ય, [૨૦૦૧] ૫ એસસીસી ૫૬૧ માં દર્શાવેલી પરિસ્થિતિથી અલગ, રેટેબલ વેલ્યુની ગણતરી કરવાની રીત નક્કી કરે છે.બોમ્બે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એક્ટમાં ન તો કોઈ વ્યાખ્યાત્મક કલમ છે, ન તો કોઈ બિન-અવરોધક કલમ છે, જે બોમ્બે રેન્ટ એક્ટમાં 'સ્ટાન્ડર્ડ રેન્ટ' ની વ્યાખ્યા હોવા છતાં પણ ક્ષેત્રને પકડી રાખશે. તેથી, પ્રથમદર્શી રીતે, આ એક એવો કેસ હશે જે

પક્ષા દેવી (ઉપર) થી શરૂ થઈને શ્રીકાંત કાશીનાથ જીતુરી (ઉપર) સાથે સમાપ્ત થતા ચુકાદાઓની શ્રેણી દ્વારા નિર્ધારિત સામાન્ય સિદ્ધાંતમાં આવશે.

પ્રતિવાદીના વિદ્વાન વકીલનો એવો દાવો કે બોમ્બે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એક્ટની કલમ ૧૫૪(૧) હેઠળ નક્કી થનાર કરપાત્ર મૂલ્ય બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૫(૧૦)ના અર્થમાં પ્રમાણભૂત ભાડાના માપ દ્વારા મર્યાદિત છે તે વ્યાજબી જણાય છે, ખાસ કરીને એ હકીકતને ધ્યાનમાં રાખીને કે બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની કલમ ૭ પ્રમાણભૂત ભાડા કરતાં વધુ ભાડા અથવા કોઈપણ લાઈસન્સ ફીનો દાવો કરવો ગેરકાયદેસર બનાવે છે.આમ, એ નક્કી કરવામાં કે "વાર્ષિક ભાડાની રકમ કે જેના માટે આવી જમીન અથવા મકાન વાર્ષિક ધોરણે ભાડે આપવાની વ્યાજબી અપેક્ષા રાખી શકાય" તે નક્કી કરવામાં, એટલે કે જમીન અથવા મકાન, કારણ કે બંને કલમ ૨(૩)(g) માં પરિસરની વ્યાખ્યામાં સમાવિષ્ટ છે, ત્યારે ધ્યાનમાં રાખવું પડશે કે કાયદાની વિરુદ્ધ કંઈપણ નક્કી કરવું " વ્યાજબી ન હોઈ શકે કારણ કે કાલ્પનિક ભાડૂત ભાગ્યે જ પ્રમાણભૂત ભાડા કરતાં વધુ ભાડું ચૂકવવા તૈયાર થશે, જો કે, મિલકત માટે વિશિષ્ટ સંજોગોને લીધે, કાલ્પનિક ભાડૂત દ્વારા ઓફર કરવામાં આવતું વ્યાજબી ભાડું પ્રમાણભૂત ભાડા કરતાં ઓછું પણ હોઈ શકે છે.

અપીલકર્તાના વિદ્વાન વકીલ શ્રી સિંઘવીએ આગ્રહ કર્યો હતો કે આ દલીલને ઘણાં કારણોસર સ્વીકારી શકાય નહીં.સૌ પ્રથમ, તેમણે આગ્રહ કર્યો હતો કે તપાસ અધિકારી, સ્મોલ કોઝ કોર્ટ અથવા તો હાઈકોર્ટ સમક્ષ પણ કાર્યવાહીના કોઈપણ તબક્કે આવો દલીલ ક્યારેય ઉઠાવવામાં આવી ન હતી.તેઓ દલીલ કરે છે કે ‘પ્રમાણભૂત ભાડું’ એ હકીકતનો શુદ્ધ પ્રશ્ન છે, અથવા, કોઈપણ દરજ્જા પર, કાયદા અને હકીકતનો મિશ્ર પ્રશ્ન છે, અને આ અદાલત સમક્ષ પ્રથમ વખત ઉઠાવવાની મંજૂરી આપવી જોઈએ નહીં.તેથી તેમણે આ મુદ્દો ઉઠાવવાની પરવાનગી નકારવા માટે અમને વિનંતી કરી હતી.જો કે, સામાન્ય નિયમ તરીકે, આ અદાલત અપીલમાં સંપૂર્ણપણે નવા આધારને ઉઠાવવાની મંજૂરી આપતી નથી, ખાસ કરીને જ્યારે વ્યાપક પરિણામો આવી શકે છે, ત્યારે અમે એક કરતાં વધુ કારણોસર આ આધારને ઉઠાવવાની મંજૂરી આપવા તરફ ઝુકાવ ધરાવીએ છીએ.પ્રથમ, કાયદાની દરખાસ્ત કે કરપાત્ર મૂલ્ય પ્રમાણભૂત ભાડાની રકમ દ્વારા મર્યાદિત છે, તેના માટે વાસ્તવિક તપાસની જરૂર નથી, કારણ કે તે આ અદાલતના નિર્ણયોની શ્રેણી દ્વારા સારી રીતે સ્થાયી થયેલું જણાય છે.બીજું, આપણે જોઈએ છીએ કે ઉચ્ચ અદાલત અને નીચેની અદાલતોએ પોતાનું ધ્યાન માત્ર પોલીકેમ (ઉપર) માં આ અદાલત દ્વારા આપવામાં આવેલા ચુકાદામાં દર્શાવેલા ગુણોત્તર પર કેન્દ્રિત કર્યું હતું, પરંતુ કાયદાની આ દરખાસ્ત તરફ ધ્યાન દોર્યું ન હતું, જે સારી રીતે સ્થાપિત હોવાનું જણાય છે.ત્રીજું, નક્કર ન્યાય માટે

કડક નિયમની અવગણના કરવાની જરૂર છે, ખાસ કરીને જ્યારે દલીલ, જો તેને રજૂ કરવાની મંજૂરી આપવામાં આવે તો, વિરોધી પક્ષને પૂર્વગ્રહનું કારણ નથી.

મિસ્ટર સિંઘવીએ પછી દલીલ કરી હતી કે મુંબઈ ભાડા અધિનિયમની ભાગ-૨ હેઠળ, જેમાં પ્રમાણભૂત ભાડા અંગેની જોગવાઈઓ છે, કલમ ૭ હેઠળ લાદવામાં આવેલા પ્રતિબંધો પરિસરના સંદર્ભમાં ત્યારે જ લાગુ થશે જો તે ભાડે આપવામાં આવે.તેમણે દલીલ કરી હતી કે ભાડા કાયદાનો સંપૂર્ણ ભાગ-૨ કમલા મિલ્સના પરિસરને લાગુ નહીં પડે કારણ કે આ પરિસર અગાઉ ક્યારેય ભાડે આપવામાં આવ્યું ન હતું અને તેથી મુંબઈ ભાડા કાયદાની કલમ ૭ હેઠળના પ્રતિબંધો લાગુ નહીં પડે.અમારા મતે, આ દલીલ ટકાવી શકાય તેવી નથી.આપણે જે બાબતને ધ્યાનમાં લેવાની જરૂર છે તે એ છે કે એક કાલ્પનિક ભાડૂત પ્રશ્નમાં રહેલી જગ્યા માટે વાજબી ભાડું આપવા માટે તૈયાર હશે.આ મકાન ભાડે આપવા માટે ઓફર કરવામાં આવે ત્યારે, એક કાલ્પનિક ભાડૂત હશે; તે કાલ્પનિક ભાડૂત ભાડા કાયદા હેઠળ લાગુ પડતા નિયંત્રણોને જોશે અને વ્યાજબી ઓફર કરશે.તેથી મુંબઈ ભાડા અધિનિયમના ભાગ-૨ માં કલમ ૬ ભાગ્યે જ સુસંગત છે.આપણે આ પ્રશ્નની બીજી રીતે તપાસ કરી શકીએ છીએ.માલિક દ્વારા કબજે કરાયેલા સ્થળના સંદર્ભમાં કોઈ આકારણીપાત્ર મૂલ્ય નક્કી કરી શકાતું નથી એવો દલીલ ચોક્કસપણે કરી શકાતી નથી.હકીકતમાં, મુંબઈ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એક્ટની કલમ ૧૫૪(૧) આવા પરિસરને સમાન રીતે લાગુ પડશે.આવી

પરિસ્થિતિમાં પણ, કાલ્પનિક ભાડૂત વ્યાજબી ભાડા તરીકે શું ઓફર કરશે તેના આધારે કરપાત્ર મૂલ્ય નક્કી કરવું પડશે.જો મિસ્ટર સિંઘવીની દલીલ કે મુંબઈ ભાડા અધિનિયમની કલમ ૬(૧) આવા પરિસર માટે ભાગ-રની જોગવાઈઓને લાગુ ન પાડે તે સ્વીકારવામાં આવે, તો સ્વ-અધિકૃત મિલકત માટે કોઈ પણ માલિક દ્વારા કોઈ કર ચૂકવવામાં આવશે નહીં.તેથી, અમે આ દલીલને નકારી કાઢીએ છીએ.

આ પછી શ્રી સિંઘવીએ દલીલ કરી હતી કે બોમ્બે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એક્ટ, ૧૮૮૮ એ રેટપાત્ર મૂલ્ય નક્કી કરવા માટેનો સંપૂર્ણ કોડ છે અને તે બોમ્બે રેન્ટ એક્ટ, ૧૯૪૭ની જોગવાઈઓને આધીન નથી.આ દલીલના સમર્થનમાં બોમ્બે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એક્ટની કલમ ૧૩૯, ૧૪૦, ૧૪૬, ૧૪૭, ૧૫૪, ૧૫૫, ૧૫૬ થી ૧૬૭ અને ૨૧૭ ના ફાસિક્યુલસ તરફ અમારું ધ્યાન દોરવામાં આવ્યું હતું.અમારા મતે, આ દલીલ ટકી શકે તેમ નથી.બોમ્બે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એક્ટ એ રેટએબલ વેલ્યુ નક્કી કરવા અને મિલકત વેરો લાદવા માટેનો કાયદો છે, પરંતુ કલમ ૧૫૪(૧) હેઠળ સામાન્ય શબ્દો સિવાય ક્યાંય પણ 'રેટેબલ વેલ્યુ' શું છે તે વ્યાખ્યાયિત કરતું નથી.જો કાયદાએ 'વેરાપાત્ર મૂલ્ય'ને ચોક્કસ શબ્દોમાં વ્યાખ્યાયિત કર્યું હોત, તો આ દલીલ ટકી શકે તેમ હતી, જેમ કે ગૃહ યજમાનુલે સાંખ્ય અને અન્ય (ઉપર) માં ટકી રહી હતી.એ યાદ રાખવું જોઈએ કે 'પ્રમાણભૂત ભાડું' નો સિદ્ધાંત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એક્ટ

હેઠળની કોઈપણ જરૂરિયાત અથવા ઘોષણાના કારણોસર લાગુ કરવામાં આવ્યો નથી, પરંતુ એ હકીકતને કારણે કે જો રેટપાત્ર મૂલ્ય વાજબી વાર્ષિક ભાડું હોય કે જેના પર મિલકત ભાડે આપવાની અપેક્ષા હોય, તો આપણે વિચારવું જોઈએ કે કાલ્પનિક ભાડૂત મિલકત ભાડે આપવા માટે ભાડા તરીકે શું ઓફર કરવા તૈયાર હશે. જેમ અગાઉ નિર્દેશ કરવામાં આવ્યો છે, વાજબીપણાની વિભાવનામાં જરૂરી રીતે માલિક અને ભાડૂતની વિભાવનાનો સમાવેશ થશે, જેઓ કાયદાનું પાલન કરે છે અને "કાળા બજાર"માં સામેલ નથી. જો ભાડા પર પ્રતિબંધ મૂકતો કાયદો હોય, જે ભાડા પર મર્યાદા લાદે છે, તો "વાજબીપણું" ની વિભાવનામાં તે પ્રતિબંધનો પણ સમાવેશ થશે. આ જ કારણ છે કે આ અદાલતના શ્રેણીબદ્ધ ચુકાદાઓમાં એવું નક્કી કરવામાં આવ્યું છે કે કરપાત્ર મૂલ્ય ભાડા પ્રતિબંધ કાયદાની જોગવાઈઓ હેઠળ નિર્ધારિત અથવા નિર્ધારિત ધોરણ ભાડા દ્વારા મર્યાદિત છે. એકમાત્ર અપવાદ ગૃહ યજમાનુલે સંક્ય અને અન્ય (સુપ્રા) જેવી પરિસ્થિતિમાં કરવામાં આવ્યો હતો, જ્યાં મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એક્ટમાં કરપાત્ર મૂલ્ય નક્કી કરવાની વિગતવાર પદ્ધતિ છે. આ અદાલતના ચુકાદાઓ દ્વારા પહેલેથી જ નોંધવામાં આવ્યું છે તેમ, મ્યુનિસિપલ કાયદાના બે અસાધારણ કિસ્સાઓ કે જેમાં બિન-અવરોધક કલમ અથવા કરપાત્ર મૂલ્યના સંદર્ભમાં વિચારણા કલમ છે, તે સિવાય, તે લાગુ પડતા ભાડા નિયંત્રણ કાયદા હેઠળ નિર્ધારિત અથવા નિર્ધારિત ધોરણ ભાડા દ્વારા મર્યાદિત હોવું આવશ્યક છે.

અમે શ્રી સિંઘવીની એ દલીલ સ્વીકારવામાં અસમર્થ છીએ કે આ કેસ ગૃહ યજમાનુલે સંખ્ય અને અન્ય (ઉપર) ના ગુણોત્તરની અંદર આવે છે.તે કિસ્સામાં હૈદરાબાદના મ્યુનિસિપલ કાયદામાં ખાસ કરીને માસિક અથવા વાર્ષિક ભાડાની ફિક્સેશન માટે વિગતવાર જોગવાઈઓ હતી.આ અગાઉના કાયદાની તપાસ કરતાં આ અદાલતે એવો અભિપ્રાય આપ્યો હતો કે કાયદાકીય જોગવાઈઓ અનુસાર કોર્પોરેશન દ્વારા નક્કી કરાયેલા દરપાત્ર મૂલ્યના આધારે કર વસૂલવાની જરૂર છે અને કાયદામાં દરપાત્ર મૂલ્ય નક્કી કરવાની પદ્ધતિ અથવા રીત અંગે વધુ જોગવાઈ છે.તેથી, આ અદાલતે (કલમ ૩૫ જુઓ) અવલોકન કર્યું હતું કે, "આ કાયદો ફરજિયાત કરે છે કે કમિશનર સંબંધિત વ્યક્તિ દ્વારા કાયદા અને નિયમો હેઠળ નિર્ધારિત રીતે ચૂકવવાના કરને નિર્ધારિત કરશે.અમારું માનવું છે કે આ કાયદો અને નિયમો મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનની અંદરની ઇમારતો પર વસૂલવામાં આવતા મિલકત વેરાના આકલન માટે સંપૂર્ણ સંહિતા પૂરી પાડે છે.કાયદામાં એવી કોઈ જોગવાઈ નથી કે મિલકતના સંદર્ભમાં ભાડા નિયંત્રણ અધિનિયમ હેઠળ નક્કી કરાયેલું વાજબી ભાડું કમિશનર પર બંધનકર્તા છે.ધારાસભાએ સમજદારીપૂર્વક આવી જોગવાઈ કરી નથી કારણ કે વાર્ષિક ભાડાની નિર્ધારણ ઘણા માપદંડો પર આધારિત છે.તેથી, અમે આ સંદર્ભમાં શ્રી સિંઘવીની દલીલ સ્વીકારવામાં અસમર્થ છીએ.

શ્રી સિંઘવીએ આગળ દલીલ કરી છે કે મુંબઈ ભાડા અધિનિયમ, ૧૯૪૭ની કલમ ૫(૧૦)(b) અને કલમ ૧૧ને આ અદાલતે માલપે વિશ્વનાથ આચાર્ય અને અન્ય વિરુદ્ધ મહારાષ્ટ્ર રાજ્ય અને અન્ય, [૧૯૯૮] ૨ એસસીસી ૧ માં બંધારણની કલમ ૧૪ની વિરુદ્ધ જાહેર કરી છે.એ વાત નિઃશંકપણે સાચી છે કે આ અદાલતે બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની ઉપરોક્ત જોગવાઈઓને ગેર વ્યાજબી ગણાવી હતી અને તેને ગેરવાજબી અને મનસ્વી તરીકે રદ કરવા યોગ્ય ગણાવી હતી.જો કે, આ અદાલતે એ હકીકતને ધ્યાનમાં રાખીને તેને રદ કરવામાં સંકોચ કર્યો હતો કે હાલનો કાયદો ૩૧/૦૩/૧૯૯૮ના રોજ સમાપ્ત થવાનો હતો.આથી, આ અદાલતે નીચે મુજબ નિર્દેશો આપ્યા હતા:

“જો કે, અમે ઉપરોક્ત જોગવાઈઓને રદ કરવાથી દૂર રહીએ છીએ કારણ કે હાલનો કાયદો ૩૧/૦૩/૧૯૯૮ ના રોજ સમાપ્ત થાય છે અને અમને આશા છે કે આ ચુકાદામાં કરવામાં આવેલી ટિપ્પણીઓને ધ્યાનમાં રાખીને ૦૧/૦૪/૧૯૯૮ થી અમલમાં આવે તેવો નવો ભાડા નિયંત્રણ કાયદો ઘડવામાં આવશે.જો કે, એ સ્પષ્ટ કરવામાં આવ્યું છે કે આ ચુકાદામાં વ્યક્ત કરાયેલા મંતવ્યોને અનુરૂપ કર્યા વિના હાલની જોગવાઈઓનું કોઈપણ વિસ્તરણ મનસ્વી અને બંધારણની કલમ ૧૪નું ઉલ્લંઘન કરતું હોવાથી અમાન્ય અને તેથી કોઈ પરિણામ નહિ લાવનારું ગણાશે.પ્રતિવાદીઓ ખર્ચ ચૂકવશે.”

આ ચુકાદાને અન્ય કારણોસર અટકાયતમાં રાખવાની જરૂર નથી.અમે ૩૧મી માર્ચ, ૧૯૯૮ પહેલાના સમયગાળા સાથે સંબંધિત છીએ, જે સમયે, કબૂલ છે કે, આ કોર્ટ દ્વારા સંબંધિત વિભાગોમાં નબળાઈની નોંધ લીધા પછી પણ તેને ખરાબ માનવામાં આવતા ન હતા.આ કારણોસર પણ, અમે આ દલીલ સ્વીકારવામાં અસમર્થ છીએ.

શ્રી સિંઘવીએ પછી દલીલ કરી હતી કે જરૂરી પુરાવા રેકૉર્ડ પર મૂકવામાં નિષ્ફળતા માટે અપીલ નિષ્ફળ જવી જોઈએ.તેઓ દલીલ કરે છે કે પ્રતિવાદીની ધારણા અને દાવા માટે કોઈ વોરંટ નથી કે વર્ષ ૧૯૯૪-૯૫ અને ૧૯૯૫-૯૬ માટે પ્રતિવાદીની મિલકતનું કરપાત્ર મૂલ્ય "પ્રમાણભૂત ભાડા" પર આધારિત હતું, ન તો એ દાવા માટે કોઈ વોરંટ છે કે જમીનનું અલગથી મૂલ્યાંકન કરવામાં આવ્યું હતું.આ દલીલમાં યોગ્યતા હોવાનું જણાય છે.જ્યારે રેકૉર્ડ પરની સામગ્રી દર્શાવે છે કે ૧૯૯૪-૯૫ પહેલાં સમગ્ર મિલકતનું રેટ કરી શકાય તેવું મૂલ્ય તોડી પાડવામાં આવે તે પહેલાં ૩,૭૦,૫૦૫ રૂપિયા નક્કી કરવામાં આવ્યું હતું, ત્યારે રેકૉર્ડ પર એવું કોઈ પુરાવા નથી કે આ પ્રમાણભૂત ભાડા પર આધારિત હતું અથવા જમીન અને માળખાનું અલગથી કોઈ મૂલ્યાંકન કરવામાં આવ્યું હતું.વિદ્વાન વકીલે નેશનલ એન્ડ ગ્રિન્ડલેઝ બેંક લિમિટેડ વિરુદ્ધ ધ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ ગ્રેટર બોમ્બે, [૧૯૬૯] ૧ એસસીસી ૫૪૧ માં આ

કોર્ટના ચુકાદા પર આધાર રાખ્યો હતો, જે બોમ્બે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એક્ટ, ૧૮૮૮ હેઠળ ઉદ્ભવતો કેસ હતો, જેમાં કોર્ટે અવલોકન કર્યું હતું કે આ કાયદો વર્ષ ૧૮૮૮ માં પસાર કરવામાં આવ્યો હતો અને મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનને જમીન અને તેના પર બાંધવામાં આવેલી ઇમારતને એક એકમ તરીકે ગણવાની અને જમીનના માલિક પર મિલકત વેરો વસૂલવાની લાંબા સમયથી પ્રથા હતી, જેમાં જમીન એક વર્ષથી ઓછા સમય માટે ભાડુઆતને આપવામાં આવે છે, જેણે તેના પર ઇમારત બનાવી છે, રામજી કેશવજી વિરુદ્ધ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ ગ્રેટર બોમ્બે, [૫૬ બોમ્. એલઆર ૧૧૩૨] માં બોમ્બે હાઇકોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચે કરેલા અવલોકનોને મંજૂરી આપી હતી. આ ચુકાદા પર આધાર રાખીને અપીલકર્તાના વિદ્વાન વકીલે દલીલ કરી હતી કે, જમીન અને મકાન માટે અલગથી કરપાત્ર મૂલ્યો નક્કી કરવામાં આવ્યાં હતાં તે સૂચવવા માટે સામગ્રી હોવાને બદલે, બોમ્બે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા જમીન અને મકાનોને વ્યવહારની બાબત તરીકે સંયુક્ત એકમ તરીકે રેટ કરવામાં આવ્યા હતા તે હકીકતની ન્યાયિક નોંધ લેવામાં આવી છે. એ.જી.એમ.માં આ કોર્ટના ચુકાદા પર આધાર રાખવો. સેન્ટ્રલ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા વિરુદ્ધ કમિશનર.મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, [૧૯૯૫] ૪ એસસીસી ૬૯૬ માં એવી વિનંતી કરવામાં આવી છે કે એકવાર કોર્પોરેશનના કમિશનરે કરપાત્ર મૂલ્ય નક્કી કરી દીધા પછી, યોગ્ય કરપાત્ર મૂલ્ય શું હોવું જોઈએ તે દર્શાવવાની જવાબદારી ભાડૂત પર રહે છે. વર્તમાન કેસમાં પ્રતિવાદી એવું કોઈ પુરાવા રજૂ કરવામાં નિષ્ફળ રહ્યા કે શા

માટે ૩,૦૦૦ રૂપિયા પ્રતિ ચોરસ.એમ.ટી.આર.વાજબી બજાર મૂલ્ય નહોતું, ન તો તેણે એવું કોઈ પુરાવા રજૂ કર્યા કે જે દર્શાવે કે ૨૫૦૦ રૂપિયા પ્રતિ ચોરસ.એમ.ટી.આર.વાજબી બજાર મૂલ્ય હતું.આ સંજોગોમાં શ્રી સિંઘવી દલીલ કરે છે કે બજાર મૂલ્યને ૩,૦૦૦ રૂપિયા પ્રતિ ચોરસ લેવું.એમ.ટી.આર.કરપાત્ર મૂલ્યનું મૂલ્યાંકન કરવા માટે સંપૂર્ણપણે વ્યાજબી હતું.

તે પછી અપીલકર્તા દ્વારા દલીલ કરવામાં આવી છે કે જો આપણે ધારી લઈએ કે બોમ્બે રેન્ટ એક્ટની જોગવાઈઓ લાગુ પડે છે, તો પણ બોમ્બે રેન્ટ એક્ટ દ્વારા 'સ્ટાન્ડર્ડ રેન્ટ' ની વ્યાખ્યા અલગ રીતે કરવામાં આવી છે. કલમ ૫(૧૦)(b) પ્રમાણભૂત ભાડાને નીચે પ્રમાણે વ્યાખ્યાયિત કરે છે:

“કલમ ૫(૧૦)(b) – જ્યારે પ્રમાણભૂત ભાડું આ રીતે નક્કી કરવામાં ન આવે, ત્યારે કલમ ૧૧ની જોગવાઈઓને આધીન,

(i) જે ભાડા પર સપ્ટેમ્બર, ૧૯૪૦ના પ્રથમ દિવસે જગ્યા ભાડે આપવામાં આવી હતી અથવા

(ii) જ્યાં તેમને સપ્ટેમ્બર, ૧૯૪૦ના પ્રથમ દિવસે પ્રવેશ આપવામાં આવ્યો ન હતો, તે ભાડું કે જેના પર તેમને તે દિવસ પહેલાં છેલ્લે પ્રવેશ આપવામાં આવ્યો હતો, અથવા

(iii) જ્યાં તેઓને પ્રથમ વખત સપ્ટેમ્બર, ૧૯૪૦ના પ્રથમ દિવસ પછી ભાડે આપવામાં આવ્યા હતા, અથવા

[(iii-a) (iii) માં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત હોવા છતાં, કલમ ૪ ની પેટા-કલમ (૧-A) માં ઉલ્લેખિત પરિસરનું ભાડું, તે પેટા-કલમમાં ઉલ્લેખિત પાંચ વર્ષના સમયગાળાની સમાપ્તિ પર, જમીન અને મકાનમાં રોકાણ અને આવા પરિસરના સંદર્ભમાં તમામ આવક પર પંદર ટકાના ચોખ્ખા વળતરની રકમની સમકક્ષ રકમથી વધુ ન હોવું જોઈએ; અથવા]

(iv) કલમ ૧૧ માં નિર્દિષ્ટ કોઈપણ કેસમાં, કોર્ટ દ્વારા નક્કી કરાયેલ ભાડું;

કલમ ૧૧ માં વિચારણા કરવામાં આવી છે કે જ્યારે પ્રમાણભૂત ભાડું નક્કી કરવા માટે અરજી કરવામાં આવે ત્યારે કોર્ટ અમુક કિસ્સાઓમાં 'પ્રમાણભૂત ભાડું'

નક્કી કરી શકે છે, જે પેટા-કલમ (૧) ની કલમ (એ) થી (ઇ) અને પેટા-કલમ (૨) દ્વારા સૂચવવામાં આવે છે.કલમ ૧૧ નીચે મુજબ છે:

“કલમ ૧૧(૧) – [નીચેનામાંથી કોઈપણમાં કલમ IIA ની જોગવાઈઓને આધીન રહીને] કેસમાં, કોર્ટ તે હેતુ માટે તેને કરવામાં આવેલી અરજી પર અથવા કોઈપણ દાવો અથવા કાર્યવાહીમાં, આ કાયદાની જોગવાઈઓ અને કેસની પરિસ્થિતિઓને ધ્યાનમાં રાખીને, કોર્ટને ન્યાયી લાગે તેટલી રકમ પર પ્રમાણભૂત ભાડું નક્કી કરી શકે છે.

(એ) જ્યાં કોઈ પણ જગ્યા પ્રથમ સપ્ટેમ્બર, ૧૯૪૦ ના પ્રથમ દિવસ પછી ભાડે આપવામાં આવી હોય અને જે ભાડા પર તે ભાડે આપવામાં આવી હોય તે કોર્ટના મતે વધારે હોય; અથવા

((b) જ્યાં કોર્ટને સંતોષ થાય કે કલમ ૫ ના (૧૦) માં પેટા-કલમ (b) ના (i) થી (iii) માં ઉલ્લેખિત કોઈપણ એક કેસમાં જે ભાડા પર જગ્યા ભાડે આપવામાં આવી હતી તે નક્કી કરવા માટે પૂરતા પુરાવા નથી; અથવા

(સી) જ્યાં આ મિલકત એક સમયે સંપૂર્ણ અથવા ભાગોમાં અને બીજા સમયે ભાગોમાં અથવા સંપૂર્ણ રીતે ભાડે આપવામાં આવી હોય, અથવા અન્ય કોઈ કારણોસર, આ ભાગને અમલમાં મૂકવામાં કોઈ મુશ્કેલી ઊભી થાય; અથવા

(ડી) જ્યાં કોઈ પણ પરિસર ભાડા વિના અથવા નજીવા ભાડા પર અથવા ભાડા ઉપરાંત કોઈ વિચારણા માટે ભાડે આપવામાં આવ્યું હોય અથવા હોય; અથવા

(ડી-૧) કલમ ૪ ના પેટા-કલમ (એ) અને કલમ ૫ ના ખંડ (૧૦) ના પેટા-ખંડ (બી) ના ફ્કરા (iii-એ) ની જોગવાઈઓને પૂર્વગ્રહ રાખ્યા વિના, જ્યાં કોર્ટને ખાતરી થાય કે તેમાં દર્શાવેલ જગ્યાના સંદર્ભમાં ભાડું ઉપરોક્ત ફ્કરા (iii-એ) માં નિર્ધારિત પ્રમાણભૂત ભાડાની મર્યાદા કરતાં વધારે છે; અથવા]

(ઈ) જ્યાં મકાનમાલિક અને ભાડુઆત વચ્ચે પ્રમાણભૂત ભાડાની રકમ અંગે કોઈ વિવાદ હોય.

કલમ ૧૧(૨) – જો મકાનમાલિક અને ભાડૂત વચ્ચે પ્રમાણભૂત ભાડાની રકમ અંગે કોઈ વિવાદ હોય.”

બોમ્બે મ્યુનિસિપલ એક્ટ, ૧૯૪૭ની કલમ ૧૧ અને કલમ ૫(૧૦)(b) સાથે વાંચવામાં આવે તો સ્પષ્ટ થાય છે કે જ્યાં પ્રથમ સપ્ટેમ્બર, ૧૯૪૦ પહેલાં, તે દિવસે અથવા તે પછી જગ્યા ભાડે આપવામાં આવી હતી, ત્યાં પ્રથમ ભાડા દર એ કલમ ૧૧ની જોગવાઈઓને આધીન પ્રમાણભૂત ભાડું હશે.

હાલના કેસમાં, પ્રશ્નમાં રહેલી જગ્યાઓ પ્રથમ સપ્ટેમ્બર, ૧૯૪૦ પહેલાં ભાડે આપવામાં આવી હતી કે પછી, અને જો એમ હોય તો, પ્રથમ ભાડા દર શું હતો, તે રેકૉર્ડમાંથી જાણી શકાય તેમ નથી.આ સંજોગોમાં શ્રી સિંઘવી રજૂ કરે છે કે પ્રમાણભૂત ભાડું શોધવાની અન્ય વૈકલ્પિક પદ્ધતિ "ઠેકેદારની પદ્ધતિ" છે, જેને ન્યાયિક રીતે મંજૂરી આપવામાં આવી છે.આ પદ્ધતિ હેઠળ જમીનનું બજાર મૂલ્ય નક્કી કરવું પડે છે અને પ્રમાણભૂત ભાડું નક્કી કરવા માટે તેના પર વાજબી વળતર નક્કી કરવું પડે છે.આ જ આકારણીકાર અને કલેક્ટર દ્વારા ચોરસ દીઠ ૩,૦૦૦ રૂપિયાનું બજાર મૂલ્ય લઈને કરવામાં આવ્યું હતું.એમ.ટી.આર.૧૨ ટકા વ્યાજ સાથે વાજબી મૂલ્ય તરીકે.હકીકતમાં, પ્રતિવાદીએ પણ માત્ર ૨૫૦૦ રૂપિયા પ્રતિ ચોરસ સૂચવ્યું હતું.એમ.ટી.આર.વાજબી બજાર મૂલ્ય તરીકે અને વાજબી વળતર અંગે કોઈ વિવાદ ઉભો કર્યો ન હતો.હરિલાલ પારેખ વિરુદ્ધ જૈન

કોપમાં બોમ્બે હાઈકોર્ટ.હાઉસિંગ સોસાયટી, એ.આઈ.આર. (૧૯૫૭) બોમ્. ૨૦૭ અને સૈપનસાહેબ વિ. દાઉદસાહેબ વિરુદ્ધ લક્ષ્મણ વેંકટેશ નાઈક, ૫૭ બી.એલ.આર. ૪૧૩ માં નિર્દેશ કરવામાં આવ્યો હતો કે કલમ ૫(૧૦)(બી) (આઈ) હેઠળ પ્રથમ ભાડે આપવું એ પ્રથમ સપ્ટેમ્બર, ૧૯૪૦ ના રોજ એક્ટની કલમ ૧૧ ની જોગવાઈને આધીન પ્રમાણભૂત ભાડું બને છે અને જ્યારે પ્રસંગ આવે છે, ત્યારે કોર્ટ પાસે કલમ ૫(૧૦)(બી)(આઈ) હેઠળ તેને ફરીથી નિર્ધારિત કરવાનો અધિકાર છે, જ્યાં કેસ બોમ્બે રેસ્ટ એક્ટની કલમ ૧૧(૧) (ઈ) હેઠળ આવે છે. હરિલાલ પારેખ (ઉપરોક્ત) માં એ પણ નિર્દેશ કરવામાં આવ્યો હતો કે પરિસર પ્રથમ સપ્ટેમ્બર, ૧૯૪૦ પછી પ્રથમ ભાડે આપવામાં આવ્યું હતું અને ભાડું જમીનના મૂલ્યાંકન પર ૬% અને મકાનના મૂલ્યાંકન પર ૮.૨/૩% સમકક્ષ રહેશે.

એ વાત સાચી છે કે ભાડા કાયદાની કલમ ૧૧માં જો કોઈ માળખાકીય ફેરફાર અથવા સુવિધાઓમાં ફેરફાર થાય તો પ્રમાણભૂત ભાડામાં પણ ફેરફાર કરી શકાય છે અને ફરીથી નક્કી કરી શકાય છે.શ્રી સિંઘવી દ્વારા આગ્રહ કરવામાં આવ્યો છે કે મકાન તોડી પાડવું અને જમીનની બાંધકામ ક્ષમતામાં વધારો કરવો એ કલમ ૧૧(એ) દ્વારા વિચારવામાં આવેલો એક એવો ફેરફાર છે.આ દલીલ અમે સ્વીકારી શકતા નથી.કલમ ૧૧(એ)નો હેતુ કોર્ટને કોઈપણ દાવો અથવા કાર્યવાહીમાં અરજી પર માળખાકીય ફેરફાર અથવા માલિકના વધુ મૂડી રોકાણ

સાથે સંકળાયેલી સુવિધાઓમાં ફેરફારના પરિણામે પ્રમાણભૂત ભાડામાં ફેરફાર કરવા માટે સક્ષમ બનાવવાનો છે.અમે નથી વિચારતા કે કોઈ ઈમારતનું તોડી પાડવું એ કાયદાની કલમ ૧૧(એ) દ્વારા વિચારવામાં આવેલી આવી કોઈ આકસ્મિકતા છે.

પરિણામે, જો કે અમે પ્રતિવાદી દ્વારા કરાયેલ દરખાસ્ત સ્વીકારીએ છીએ કે વર્તમાન કેસની હકીકતોમાં પ્રમાણભૂત ભાડું એ કરપાત્ર મૂલ્યની મર્યાદા હશે, અમે શોધી કાઢ્યું છે કે પ્રતિવાદી દ્વારા કોઈપણ તબક્કે રેકૉર્ડ પર કોઈ સામગ્રી રજૂ કરવામાં આવી ન હતી કે ખાલી જમીનના સંદર્ભમાં અથવા જે જમીન પર મકાન બાંધવામાં આવ્યું હતું અને તોડી પાડવામાં આવ્યું હતું તેના સંદર્ભમાં અથવા મકાન બાંધ્યા પછીના મકાનના સંદર્ભમાં પ્રમાણભૂત ભાડું શું હતું.અમે અપીલકર્તાની દલીલ સ્વીકારીએ છીએ કે કમિશનર દ્વારા નક્કી કરાયેલ રેટપાત્ર મૂલ્ય સામે વાંધો ઉઠાવતી વખતે આ હકીકત સાબિત કરવાનો બોજો હંમેશા પ્રતિવાદી-આકારણીકર્તા પર હોય છે.અમે અપીલકર્તાની એ દલીલ પણ સ્વીકારીએ છીએ કે પ્રતિવાદીએ નેશનલ સ્ટોક એક્સચેન્જ ઓફ ઈન્ડિયા લિમિટેડ અને નેશનલ સિક્યોરિટી ડિપોઝિટરી લિમિટેડ દ્વારા તેની મિલકત પર કબજો કરવામા આવ્યો છે અને તેમના દ્વારા ચૂકવવામાં આવેલી રકમ જાહેર ન કરીને અપીલકર્તા સાથે ઓછો ન્યાય કર્યો હતો.પ્રતિવાદીએ તથ્યને નિષ્પક્ષ અને સંપૂર્ણ રીતે જાહેર કરવું જોઈએ અને તેના આધારે તેના માટે

ખુદ્દી કાનૂની દલીલો રજૂ કરવી જોઈએ.આ તથ્યોએ અપીલને સંપૂર્ણપણે મંજૂરી આપવા અને અપીલકર્તા અધિકારીઓ દ્વારા કરવામાં આવેલા આકારણી આદેશોને પુનઃસ્થાપિત કરવા માટે આપણને વાજબી ઠેરવ્યા હોત.જો કે, અમે આમ કરવા માટે આકર્ષિત નથી કારણ કે પક્ષોનું ધ્યાન મુખ્ય મુદ્દા પર કેન્દ્રિત કરવામાં આવ્યું નથી, જેના પરિણામે, કદાચ, આકારણી કરનાર સમક્ષ સંબંધિત સામગ્રી રજૂ કરવામાં નિષ્ફળતા મળી છે, જે દર્શાવે છે કે પ્રમાણભૂત ભાડું શું હતું.ન્યાયના હિતો માટે જરૂરી છે કે પ્રતિવાદીને કાયદા હેઠળ તેના પર મૂકવામાં આવેલા બોજને દૂર કરવાની તક આપ્યા પછી આ મુદ્દા પર પુનર્વિચાર કરવામાં આવે.

પરિણામે, અમે અપીલને મંજૂરી આપીએ છીએ અને હાઈકોર્ટ અને સ્મોલ કોઝ કોર્ટના ચુકાદાઓને બાજુ પર રાખીએ છીએ.સંબંધિત કાર્યવાહી આકારણીકાર અને કલેક્ટર સમક્ષ પુનઃસ્થાપિત કરવામાં આવે છે, જેઓ અપીલકર્તા દ્વારા કરવામાં આવેલા આકારણીઓ સામેના તેમના વાંધાઓના સમર્થનમાં તેઓ ઈચ્છે તેવા દસ્તાવેજો રજૂ કરવાની પ્રતિવાદીને તક આપ્યા પછી ફરિયાદો સાંભળશે અને તેનો નિકાલ કરશે.

આ કેસની પરિસ્થિતિમાં, અપીલને ૫૦,૦૦૦ રૂપિયાના ખર્ચ સાથે મંજૂરી આપવામાં આવી છે.

અપીલ મંજૂર.

This judgment has been translated using AI Tool – SUVAS.

=====

અસ્વીકરણ: સ્થાનિક ભાષામાં અનુવાદિત આ ચુકાદા/હુકમનો હેતુ પક્ષકારોને તેમની ભાષામાં જાણકારી ઉપલબ્ધ કરાવવા માત્રનો છે અને તેનો અન્યથા ઉપયોગ થઈ શકશે નહિ. અન્ય તમામ વ્યવહારિક તેમજ સરકારી ઉદ્દેશો માટે મૂળ અંગ્રેજી ચુકાદો/હુકમ જ પ્રમાણિત અને માન્ય રહેશે.

DISCLAIMER: The translated judgement in vernacular language is meant for the restricted use of the litigant to understand it in his/her language and may not be used for any other purpose. For all practical and official purposes, the English version of the judgement shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.